Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 24/2026. (X. 26.) önkormányzati rendelete

az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérletéről, valamint a lakásvásárlás és –építés támogatásáról

[1] E rendelet célja, hogy szabályozza Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő bérlakások hasznosítására, a lakbérek mértékére, valamint a lakásvásárlás és -építés támogatására vonatkozó feltételeket és eljárásokat, illetve elősegítse a helyi lakásgazdálkodás átlátható, jogszerű és az önkormányzati szociális célokkal összhangban álló működtetését.

[2] Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, 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 lakásgazdálkodás alapelvei

1. §

(1) Az önkormányzati lakásgazdálkodás során törekedni kell arra, hogy a bérlakások – rendeltetésüknek megfelelően – elsősorban azon személyek és családok lakhatását szolgálják, akik lakhatásuk megoldásához önkormányzati segítséget igényelnek, továbbá elősegítsék az e rendeletben meghatározott egyéb önkormányzati és városi célok megvalósítását.

(2) A bérlakások hasznosítása során az Önkormányzat a lakásállomány hosszú távú megőrzésére, a megüresedett bérlakások mielőbbi újbóli hasznosítására, valamint arra törekszik, hogy a rendelkezésre álló lakásállomány a lakhatási igényekhez igazodva minél szélesebb jogosulti kör számára biztosítson lakhatási lehetőséget.

2. A rendelet hatálya

2. §

E rendelet hatálya kiterjed

a) Győr Megyei Jogú Város közigazgatási területén található valamennyi bérlakásra,
b) a VIII. fejezet tekintetében Győr Megyei Jogú Város közigazgatási területén történő belterületi lakóingatlan vásárlására vagy építésére,
c) a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.) 3. § (1)-(3) bekezdése szerinti személyekre, valamint
d) intézményi bérlakásban történő elhelyezés tekintetében az Önkormányzat által fenntartott intézményre.

3. Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazása szempontjából

1. bérbeadó
   a) a GYŐR-SZOL Győri Közszolgáltató és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság és
   b) a Győr, Lazaret utca 11. A. lépcsőházban található, átmeneti elhelyezés céljára szolgáló bérlakások esetében a Hajléktalanokat Segítő Szolgálat Győr,
2. bérlakás: az Önkormányzat tulajdonában álló lakás, az Önkormányzat által fenntartott intézmény működtetésében lévő lakás kivételével,
3. család: a kérelmező vagy pályázó és az együtt költözni szándékozó, vagy együtt élő valamennyi személy,
4. eltartott személy: 20 évesnél fiatalabb, önálló keresettel nem rendelkező; a 23 évesnél fiatalabb, önálló keresettel nem rendelkező, nappali oktatás munkarendje szerint tanulmányokat folytató; a 25 évesnél fiatalabb, önálló keresettel nem rendelkező, felsőoktatási intézmény nappali tagozatán tanulmányokat folytató vér szerinti, örökbe fogadott, mostoha-, vagy nevelt gyermek. Korhatárra tekintet nélkül a tartósan beteg, autista vagy érzékszervi, értelmi vagy beszédfogyatékos vér szerinti, örökbe fogadott, mostoha-, vagy nevelt gyermek, amennyiben ez az állapot a gyermek 25. életévének betöltését megelőzően is fennállt,
5. intézményi bérlakás: az Önkormányzat által fenntartott intézmény feladata ellátásában közreműködő, vele munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló személy lakhatásához biztosított bérlakás,
6. jövedelem: az Szt. 4. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint számított jövedelem, azzal, hogy az alkalmi munkavállalói könyvvel történő munkavégzésnek, valamint az egyszerűsített foglalkoztatásról szóló törvény alapján történő munkavégzésnek a havi ellenértéke is jövedelemnek minősül. A jövedelem megállapítása során a pénzbeli és természetbeni szociális ellátások igénylésének és megállapításának, valamint folyósításának részletes szabályairól szóló 63/2006. (III. 27.) Korm. rendelet 13. § (1) bekezdésében foglaltakat is alkalmazni kell,
7. a jövedelemszámításra irányadó időszak: a kérelem vagy pályázat benyújtását megelőző 3 hónap, figyelemmel az Szt. 10. § (2) bekezdés b) pontjára, valamint a (3)-(4) bekezdésében foglaltakra,
8. közüzemi díj
   a) a távhőszolgáltatás,
   b) a víz- és csatorna használat,
   c) a szemétszállítási szolgáltatás,
   d) a villamosenergia-szolgáltatás, valamint
   e) a vezetékes gázszolgáltatás

   díja,
9. külön szolgáltatási díj: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) 91/A. § 18. pontjában foglaltak, valamint a takarítás, a síkosságmentesítés, a hóeltakarítás, az udvargondozás és a szemétszállítás díja,
10. lakásegység: egy lakóépületen belül található, huzamosabb tartózkodás céljára szolgáló, önálló bejárattal rendelkező, fűthető helyiségcsoport, amely rendelkezik legalább egy 12 m^2-t meghaladó lakó-, 4 m^2-t meghaladó főző és összesen 4 m^2-t meghaladó egészségügyi helyiséggel,
11. lakbér: a bérlakás bérletéért e rendelet alapján számított díj,
12. mozgáskorlátozott: az a személy, aki mozgáskorlátozottságára tekintettel magasabb összegű családi pótlékban vagy fogyatékossági támogatásban részesül,

13. nyugdíjas személy: aki az öregségi nyugdíjkorhatárt elérte, vagy öregségi nyugdíjban, özvegyi nyugdíjban, szülői nyugdíjban, baleseti hozzátartozói nyugellátásban vagy özvegyi járadékban részesül,

14. önkormányzati bérlakás: bármely önkormányzat tulajdonában álló lakás,

15. részleges felújítás: az épület legalább egy főszerkezetére - a tartószerkezet, a tető, valamint az ingatlan rendeltetésszerű használatának biztosításához szükséges eszköz, különösen az alapvezetékek, a víz-, a csatorna-, a villany- és a gázhálózat, egyéb központi fűtési rendszer, a kémény és a szellőzőrendszer szerkezete - kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő általános javítási munkák elvégzése,

16. tartózkodási hely: kérelmező vagy pályázó által ténylegesen, életvitelszerűen lakott, lakhatás céljára szolgáló ingatlan címe, függetlenül attól, hogy azt a személyi adat- és lakcímnyilvántartás tartalmazza-e,

17. teljes felújítás: az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot – megközelítőleg vagy teljesen – visszaállítják, és az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik,

18. tulajdonos: az Önkormányzat,

19. tulajdonosi jog gyakorlója: hatáskörétől függően az Önkormányzat Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) által átruházott hatáskörben eljáró lakásügyekért felelős bizottság (a továbbiakban: Bizottság) vagy a polgármester,

20. városérdek által történő elhelyezés: olyan, az Önkormányzat által természetes személy részére biztosított bérlakásban történő elhelyezés, mely különös méltánylást érdemlő és az Önkormányzat működéséhez, közszolgáltatásainak biztosításához, vagy közérdekű feladatellátás érdekében indokolt,

21. városi hiányszakma: a Közgyűlés által a tárgyévet megelőző év december 31. napjáig meghatározott szakmák köre.

4. Hatásköri rendelkezések

4. §

(1) A bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlása és teljesítése e rendeletben foglaltak szerint a tulajdonos, a tulajdonosi jog gyakorlója és a bérbeadó között megosztva történik.

(2) A polgármester Közgyűlés által átruházott hatáskörébe tartozik az e rendelet II-V. és a VII-VIII. fejezetében foglalt kérelmekkel és pályázatokkal kapcsolatos döntések meghozatala és jogosítványok gyakorlása a (3) bekezdésben foglaltak kivételével.

(3) A Bizottság Közgyűlés által átruházott hatáskörébe tartozik

a) a 9. § 1–2., valamint a 10. pontjában meghatározott célra biztosított bérlakás bérbeadására irányuló kérelem elbírálása,

b) a 9. § 4–8. pontjában meghatározott célra biztosított bérlakás bérbeadására irányuló pályázat kiírása és elbírálása,

c) a lakásbérleti szerződés meghosszabbítására irányuló kérelmekkel kapcsolatos döntés meghozatala az átmeneti elhelyezés kivételével,

d) a 45. § (7)–(9) bekezdésében meghatározott döntés meghozatala,

e) a kamatmentes önkormányzati kölcsöntámogatással kapcsolatos döntés meghozatala,

f) bérlakás bérlakás-állományból történő kivonásával kapcsolatos döntés meghozatala és

g) az üresen álló bérlakásállomány hasznosításának ellenőrzésével kapcsolatos 10. § szerinti döntés meghozatala.

5. Az eljárásra vonatkozó szabályok

5. §

(1) A jogosultság megállapítása érdekében a kérelem és a pályázat Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala hatáskörrel rendelkező szervezeti egységénél (a továbbiakban: hatáskörrel rendelkező szervezeti egység) személyesen, postai vagy a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 20. §-ban foglaltak szerint elektronikus úton nyújtható be, az erre rendszeresített, az Önkormányzat honlapján közzétett formanyomtatványon.

(2) A kérelemhez és a pályázathoz csatolni kell a formanyomtatványon meghatározott valamennyi mellékletet és igazolást.

(3) Amennyiben a kérelem a követelményeknek nem felel meg, a tulajdonosi jog gyakorlója legfeljebb harminc napos határidővel a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett hiánypótlásra szólítja fel kérelmezőt.

6. A kérelmekre és a pályázatokra vonatkozó általános rendelkezések

6. §

(1) Pályázatot és kérelmet nagykorú természetes személy nyújthat be.

(2) Házastársak vagy élettársak – a 24. §-ban, a 26. §-ban és 49. §-ban foglaltak kivételével – kizárólag együttesen jogosultak pályázatot vagy kérelmet benyújtani.

(3) A 24. §-ban, a 26. §-ban és 49. §-ban foglalt kivétellel nem hagyható jóvá a pályázata vagy kérelme annak a családnak, amelynek bármely tagja

a) 1/2 tulajdoni hányadot meghaladó, lakhatás céljára szolgáló ingatlan tulajdonjogával, vagy haszonélvezeti jogával rendelkezik, kivéve, ha a kérelem a 12. §-ban meghatározott célra irányul,

b) átmeneti elhelyezés kivételével önkormányzati bérlakás bérleti jogával rendelkezik, kivéve, ha a kérelem vagy a pályázat a 12. §-ban, a 21. §-ban és a 63. §-ban meghatározott célra irányul,

c) lakhatás céljára szolgáló ingatlan megszerzésére irányuló visszterhes vagy ingyenes szerződéssel rendelkezik,

d) bérlakást a benyújtást megelőző 10 éven belül kedvezményesen vásárolt vagy a vételi, elővásárlási jogáról a vételre jogosult javára lemondott,

e) bérlakást a benyújtást megelőző 10 éven belül pénzbeli térítéssel visszaadott vagy magántulajdonra cserélt,

f) bérleti jogát a benyújtást megelőző 10 éven belül neki felróható okból a bérbeadó felmondással megszüntette,

g) bérlőtársi jogát a benyújtást megelőző 10 éven belül neki felróható okból a bíróság megszüntette,

h) határozott idejű szerződésének meghosszabbításához a tulajdonosi jog gyakorlója 10 éven belül nem járult hozzá,

i) által bérelt, vagy birtokban tartott bérlakás kiürítését elrendelő ítélet jogerőre emelkedésétől számított 10 év a benyújtásig nem telt el,

j) bérlakást a benyújtást megelőző 5 éven belül visszaadott,

k) bérlőtársi jogáról a benyújtást megelőző 1 éven belül lemondott, vagy

l) bármilyen jogcímen lejárt és ki nem egyenlített tartozása áll fenn az Önkormányzat, vagy a bérbeadó felé.

7. §

(1) A pályázat és a kérelem - a 12. §-ban foglaltak kivételével - elbírálásának szempontja különösen a pályázatot, vagy kérelmet benyújtó család bármely tagja vonatkozásában

a) ugyanazon típusú érvényesen benyújtott kérelmeinek vagy pályázatainak száma,
b) jövedelmi viszonya, figyelemmel az igényelt bérbeadási forma szociális és jövedelmi sajátosságaira, valamint a lakás fenntartásával járó rendszeres fizetési kötelezettségek teljesítésére való képességére,
c) városi hiányszakmának minősülő munkakörben dolgozik,
d) lakhatási körülménye,
e) a saját háztartásban nevelt gyermekek, valamint tartós beteg, fogyatékos, vagy mozgáskorlátozott személyek száma,
f) nagykorúságát közvetlenül megelőzően nevelésbe vett gyermek volt,
g) lakhatási körülményére tekintettel védelembe vett gyermek él,
h) hajléktalanság ténye és
i) megszakítás nélküli, életvitelszerű győri tartózkodás kezdete.

(2) A kérelemben és a pályázatban szereplő adatok valódiságáról a hatáskörrel rendelkező szervezeti egység a tulajdonosi jog gyakorlójának bevonásával - a 12. §-ban, a 17. §-ban, a 24. §-ban, a 26. §-ban és a 42. §-ban szabályozott kivétellel - helyszíni szemle során győződik meg, és az ott tapasztaltakat jegyzőkönyvben rögzíti. A helyszíni szemlén készült jegyzőkönyv, a helyszíni szemle időpontjától számított 6 hónapig felhasználható, amennyiben a kérelmező vagy pályázó körülményeiben lényeges változás nem történt.

8. §

(1) A tulajdonosi jog gyakorlója által meghirdetett pályázat hirdetménye tartalmazza

a) a pályázat benyújtásának módját, határidejét és helyét,
b) a pályázat elbírálásának szempontjait, valamint
c) a bérleti szerződés időtartamát.

(2) Az előtakarékossággal meghirdetett bérlakás pályázati hirdetménye - az (1) bekezdésben foglaltakon túl - tartalmazza

a) azon épületek jegyzékét, amelyben előtakarékos bérlakás található,
b) az előtakarékosság legalacsonyabb havi összegét, valamint
c) az esetleges, a bérlő által elvégzendő karbantartási munkálatok várható költségét és a karbantartás elvégzésére biztosított időtartamot.

(3) A felújításra meghirdetett, az akadálymentes bérlakás, a piaci és költségelvű lakbérrel meghirdetett bérlakás pályázati hirdetménye - az (1) bekezdésben foglaltakon túl - tartalmazza

a) a bérlakás címét, műszaki jellemzőit,
b) a lakbér összegét,
c) a megtekintés időpontját,
d) a felújításra meghirdetett pályázat esetén az elvégzendő felújítási munkálatokat, azok várható költségét, akadálymentes bérlakás pályázat és költségelvű lakbérrel meghirdetett bérlakás pályázat esetén az esetleges, bérlő által elvégzendő karbantartási munkálatok várható költségét és a rendelkezésre álló időtartam megjelölését, valamint
e) a felújításra meghirdetett bérlakás pályázat esetén a bérlakás nagysága alapján meghatározott együtt költözők legkisebb számát.

7. Bérlakásban történő elhelyezés jogcíme

9. §

A tulajdonosi jog gyakorlója az alábbi jogcímen biztosít bérlakást

1. szociális helyzet alapján történő elhelyezés,
2. nyugdíjasok házában történő elhelyezés,
3. nyugdíjasok házából kiköltöző bérlő elhelyezése,
4. előtakarékossággal meghirdetett pályázat alapján történő elhelyezés,
5. bérlakás felújítására meghirdetett pályázat alapján történő elhelyezés,
6. akadálymentes bérlakás hasznosítására meghirdetett pályázat alapján történő elhelyezés,
7. költségelvű lakbérrel történő hasznosításra meghirdetett pályázat alapján történő elhelyezés,
8. piaci lakbérrel történő hasznosításra meghirdetett pályázat alapján történő elhelyezés,
9. átmeneti elhelyezés,
10. bérlő másik bérlakásban történő elhelyezése egészségügyi ok miatt,
11. felújítás, átalakítás, korszerűsítés, bontás folytán megszűnő bérlakás bérlőjének elhelyezése,
12. városérdek által történő elhelyezés,
13. városfejlesztési, városrendezési cél megvalósítását szolgáló elhelyezés,
14. tulajdonosi döntés alapján önkormányzati ingatlan értékesítésének elősegítéséhez szükséges elhelyezés,
15. bírósági ítélet alapján történő elhelyezés,
16. társbérlet felszámolása alapján történő elhelyezés,
17. az Önkormányzat által fenntartott intézmény feladatának ellátása érdekében történő elhelyezés,
18. bérlőkijelölési joggal rendelkező, önkormányzattól független szerv feladatainak ellátása érdekében történő elhelyezés, valamint
19. bérlakás megvásárlásának meghiúsulása következtében megszűnő lakáshasználati jog alapján történő elhelyezés.

8. Üresen álló bérlakások hasznosítása

10. §

(1) A 3. § 1. a) pontja szerinti bérbeadó a tulajdonosi jog gyakorlója felé a lakbérbevétellel történő gazdálkodásról és az üres bérlakások felújításáról, karbantartásáról a 4. mellékletben meghatározott tartalommal negyedévente beszámolót készít, melyet a hatáskörrel rendelkező szervezeti egységhez kell benyújtani.

(2) Az (1) bekezdés szerinti beszámoló benyújtásának határideje

a) a minden év január 1. napjától március 31. napjáig terjedő időszak vonatkozásában május 31. napja,
b) a minden év április 1. napjától június 30. napjáig terjedő időszak vonatkozásában augusztus 31. napja,
c) a minden év július 1. napjától szeptember 30. napjáig terjedő időszak vonatkozásában november 30. napja és
d) a minden év október 1. napjától december 31. napjáig terjedő időszak vonatkozásában következő év február 28. napja.

II. Fejezet
Szociális rászorultság alapján történő bérbeadás

9. Szociális helyzet alapján történő elhelyezés

11. §

(1) Szociális helyzet alapján történő elhelyezés iránti kérelmet a tulajdonosi jog gyakorlója akkor hagyhatja jóvá, ha a kérelmező a 6. §-ban foglaltaknak megfelel és

a) a család egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori minimálbér bruttó összegének
   aa) egyedül élő személy esetén a 95%-át,
   ab) olyan kéttagú családban, ahol eltartott személy nem él a 85%-át, vagy
   ac) egyéb családban a 75%-át és
b) lakhatását önerőből más módon megoldani nem képes.

(2) A kérelem jóváhagyása esetén a kérelmezőt a tulajdonosi jog gyakorlója 1 év időtartamra nyilvántartásba veszi.

(3) Amennyiben a bérlakásban karbantartási munkák elvégzése szükséges, a bérbeadó a kérelmezővel a karbantartási munkálatok bérlőkijelölő nyilatkozatban meghatározott időtartamára lakásbérleti előszerződést köt, amely tartalmazza az elvégzendő karbantartás műszaki tartalmát, valamint a karbantartás időtartama alatt fizetendő lakbér mértékét. A karbantartási munkálatok elvégzését a bérbeadó ellenőrzi.

(4) A bérleti szerződést első alkalommal a bérbeadó a bérlővel 1 év időtartamra köti, mely tartalmazza a karbantartási munkák elvégzésének időtartamát.

(5) A bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt szociális lakbértípus szerinti lakbért fizet.

(6) A bérleti szerződés a 42–43. §-ban, valamint a 44. § a) pontjában foglaltak szerint meghosszabbítható.

10. Nyugdíjasok házában történő elhelyezés

12. §

(1) A tulajdonosi jog gyakorlója a nyugdíjasok házában történő elhelyezés iránti kérelmet akkor hagyhatja jóvá, ha a kérelmező nyugdíjas személy, önmaga ellátására képes és vállalja, hogy

a) az érvényes bérleti szerződéssel bérelt bérlakását kiürítve visszaadja,
b) a tulajdonában álló lakhatás céljára szolgáló ingatlan forgalmi értékének 50%-át, de legfeljebb 5.000.000,- Ft összeget a tulajdonos költségvetési elszámolási számlájára, legkésőbb a bérlőkijelölő nyilatkozat aláírásának napjáig befizet, vagy
c) amennyiben bérlakás bérleti jogával vagy lakhatás céljára szolgáló ingatlan tulajdonjogával nem rendelkezik, 1.500.000,- Ft összeget a tulajdonos költségvetési elszámolási számlájára, legkésőbb a bérlőkijelölő nyilatkozat aláírásának napjáig befizet.

(2) Az (1) bekezdés b)–c) pontja alapján benyújtott nyugdíjasok házában történő elhelyezés iránti kérelmet a tulajdonosi jog gyakorlója akkor hagyhatja jóvá, ha a család egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori minimálbér bruttó összegének

a) egyedül élő személy esetén a 140%-át vagy
b) kéttagú család esetén a 110%-át.

(3) A tulajdonosi jog gyakorlójának a nyugdíjasok házában történő elhelyezés iránti kérelmet jóváhagyó döntése a meghozataltól számított 3 évig érvényes.

(4) A megújítás iránti kérelem elbírálása során a (2) bekezdés szerinti feltételt nem kell vizsgálni.

(5) A kérelem benyújtásakor a 6. § (2) bekezdésében foglaltakat nem kell alkalmazni, amennyiben a házastársak egyike ápolást, gondozást nyújtó szociális intézmény lakója.

(6) A bérleti szerződést a bérbeadó a bérlővel határozatlan időtartamra köti.

(7) A bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt szociális lakbért fizet.

13. §

(1) Bérlőnek az a 12. § (1) bekezdése alapján jóváhagyott kérelemmel rendelkező személy jelölhető ki, akinek az Egyesített Egészségügyi és Szociális Intézmény Győr vezetője által - a kijelölést megelőzően - végzett gondozási szükséglet vizsgálata alapján a gondozási szükséglete a 0, I, II fokozatba tartozik.

(2) Ha az (1) bekezdésben meghatározott vizsgálat eredményeként a kérelmező gondozási szükséglete a III fokozatba tartozik, a tulajdonosi jog gyakorlója a kérelmet jóváhagyó döntését visszavonja.

(3) Az elhelyezésnél előnyben részesül az a kérelmező, aki bérlakás leadásával kéri a nyugdíjasok házában történő elhelyezést vagy Győr Megyei Jogú Város közigazgatási területén megszakítás nélkül legalább 3 éve létesített lakó- vagy tartózkodási helyen él.

14. §

A 12. § (1) bekezdés b) pontja esetében a fizetendő összeg megállapításánál a kérelmezőnek, a kérelem benyújtásakor vagy az azt megelőző 3 éven belül valamennyi tulajdonát képező lakhatás céljára szolgáló ingatlan forgalmi értéke kerül alapul vételre.

15. §

(1) A nyugdíjasok házában elhelyezett bérlő által térítés nélkül igénybe vehető szolgáltatás
a) 24 órás gondozói ügyelet,
b) szükség esetén szakirányú segítséghívás (orvosi szolgálat, mentőszolgálat stb.),
c) gyógyszeradagolás és
d) éjszakai ügyeletben (naponta 20.00-07.00 óráig) tisztázás, egyéb nem rendszeres segítségnyújtás.

(2) A nyugdíjasok házában elhelyezett bérlő által szociális alapszolgáltatásként, térítés ellenében igénybe vehető szolgáltatás
a) étkeztetés,
b) házi segítségnyújtás és
c) jelzőrendszeres házi segítségnyújtás.

16. §

A nyugdíjasok házából kiköltöző bérlőt - amennyiben a 12. § (1) bekezdés b)–c) pontja alapján került elhelyezésre és másik bérlakásban történő elhelyezésre nem tart igényt - pénzbeli térítés illeti meg, melynek mértéke a bérleti szerződés megkötésétől számított
a) 1 éven belül az általa befizetett összeg 70%-a,
b) 1 éven túl, de 2 éven belül az általa befizetett összeg 50%-a vagy
c) 2 éven túl, de 3 éven belül az általa befizetett összeg 30%-a.

III. Fejezet
Nem szociális rászorultság alapján történő bérbeadás

11. Előtakarékossággal meghirdetett pályázat

17. §

(1) A tulajdonosi jog gyakorlója évente két alkalommal – március 1. napjáig és október 1. napjáig – az előtakarékosság vállalásával bérbe adható lakásainak (a továbbiakban: előtakarékos bérlakás) hasznosítására pályázatot hirdet. Az előtakarékos bérlakás-pályázat útján a 3. melléklet szerinti bérlakásban történő elhelyezés nyerhető el.

(2) Az előtakarékossággal meghirdetett pályázatban a pályázó
a) nyilatkozik arról, hogy a bérleti szerződés időtartama alatt legalább havi 80.000,- Ft megtakarítást vállal, valamint
b) igazolja, hogy rendelkezik a karbantartáshoz szükséges legalább 500.000,- Ft összegű megtakarítással.

(3) A tulajdonosi jog gyakorlójának az érvényes pályázatok sorrendjére vonatkozó döntése a következő pályázati kiírásig hatályos.

(4) A hatáskörrel rendelkező szervezeti egység a kiutalhatóvá vált előtakarékos bérlakásokat a döntéssel megállapított sorrendnek megfelelően ajánlja fel, kivéve, ha a pályázó lakhatást befolyásoló, szakorvos által igazolt súlyos egészségügyi probléma vagy súlyos mozgáskorlátozottság miatt kéri a felajánlás során a sorrend megváltoztatását.

18. §

(1) A bérbeadó a bérlővel a bérleti szerződést öt év időtartamra köti. A bérleti szerződés nem hosszabbítható meg.

(2) A bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt szociális lakbért fizet.

(3) A bérleti szerződés megkötésének feltétele az előtakarékosság összegének fizetése érdekében kötött megtakarítási szerződés bemutatása.

(4) A bérlő évente egy alkalommal a bérleti szerződésben rögzített határnapig igazolja a 17. § (2) bekezdés a) pontja szerinti befizetés teljesítését a hatáskörrel rendelkező szervezeti egység felé.

(5) A bérlőtársi jogviszonyról történő lemondás feltétele, hogy a bérlakásban maradó bérlő vállalja és igazolja a megtakarításnak az eredeti bérleti szerződésben foglaltak alapján történő fizetését.

(6) Amennyiben a bérlő az előtakarékos bérlakás bérleti szerződésének időtartama alatt a megtakarítás összegének felhasználásával lakhatás céljára szolgáló ingatlant vásárol vagy épít, kérelmére a tulajdonosi jog gyakorlója mentesíti a további megtakarítás igazolása alól.

(7) A (6) bekezdésben foglaltak fennállása esetén a bérleti szerződés lejártának időpontja
a) vásárlás esetén a kérelem benyújtását követő 6 hónap vagy
b) építés esetén a kérelem benyújtását követő 18 hónap időtartamra módosul azzal, hogy az eredeti bérleti szerződés lejártának időpontját nem lépheti túl.

19. §

(1) Amennyiben az előtakarékos pályázót karbantartási munkálatok terhelik, a bérbeadó a pályázóval a karbantartási munkálatok pályázati hirdetményben meghatározott időtartamára szerződést köt,

amely tartalmazza az elvégzendő karbantartás műszaki tartalmát, valamint a karbantartás időtartama alatt fizetendő lakbér mértékét. A karbantartási munkálatok elvégzését a bérbeadó ellenőrzi.

(2) A karbantartási munkálatok elvégzését követően a bérleti szerződést a 18. § (1) bekezdésben meghatározott időtartamra kell kötni.

12. Bérlakás felújítására meghirdetett pályázat

20. §

(1) A tulajdonosi jog gyakorlója a teljes lakásállománytól érdemben elmaradó állagszintű, megüresedett bérlakás bérbeadására - elsősorban komfortfokozat emeléssel járó - felújítási munkálatok előírásával pályázatot hirdethet.

(2) A bérlakás felújítására meghirdetett pályázatban a pályázó igazolja, hogy rendelkezik a pályázati hirdetményben szereplő felújítási költség pénzügyi fedezetével.

(3) A pályázati hirdetményben meghatározott felújítási költség és a felújítás során felmerült esetleges többletköltség viselése a nyertes pályázót terheli, melyet előzetesen vállal.

(4) A bérbeadó a nyertes pályázóval a felújítási munkálatok pályázati hirdetményben meghatározott időtartamára lakásbérleti előszerződést köt, amely tartalmazza az elvégzendő felújítás műszaki tartalmát, valamint a felújítás időtartama alatt fizetendő lakbér mértékét. A felújítási munkálatok elvégzését a bérbeadó ellenőrzi.

(5) A felújítási munkálatok elvégzésére a pályázati hirdetményben meghatározott időtartamtól a bérbeadó által igazolt, műszakilag indokolt esetben, az általa javasolt időtartamra lehet eltérni.

(6) A bérleti szerződés a bérlakás felújítási munkálatai elvégzésének bérbeadó által történő jóváhagyását követően köthető meg.

(7) Ha a pályázó a pályázatban előírt felújítási munkálatokat a meghatározott határidőig nem, vagy nem megfelelő minőségben végzi el, a bérlakást a felújítás időtartamára kötött szerződés lejártát követő tíz napon belül a bérbeadó rendelkezésére bocsátja. Az elvégzett munkákkal és a beépített anyagokkal a pályázó és a bérbeadó egymás között - külön megállapodás alapján - elszámol.

(8) A bérleti szerződést a bérbeadó a bérlővel
a) legfeljebb 5.000.000,- Ft felújítási költséggel meghirdetett pályázat esetén 5 év,
b) legalább 5.000.001,- Ft felújítási költséggel meghirdetett pályázat esetén 10 év
időtartamra köti.

(9) A nyertes pályázó a bérleti jogviszony időtartama alatt szociális lakbért fizet.

(10) A bérleti szerződés a 42–43. §-ban, valamint a 44. § a) pontjában foglaltak szerint meghosszabbítható.

13. Akadálymentes bérlakás hasznosítására meghirdetett pályázat

21. §

(1) A tulajdonosi jog gyakorlója az akadálymentes bérlakás hasznosítására pályázatot hirdethet mozgáskorlátozott személyek számára. A megpályázható bérlakást a tulajdonosi jog gyakorlója pályázati hirdetmény útján teszi közzé.

(2) A bérbeadó a bérlővel a bérleti szerződést öt év időtartamra köti.

(3) A nyertes pályázó a bérleti jogviszony időtartama alatt szociális lakbért fizet.

(4) A bérleti szerződés a 42–43. §-ban és a 44. § b) pontjában foglaltak szerint meghosszabbítható.

14. Költségelvű lakbérrel történő hasznosításra meghirdetett pályázat

22. §

(1) A tulajdonosi jog gyakorlója a bérlakásai egy részét költségelven megállapított lakbérrel hasznosítja.

(2) A költségelvű lakbérrel megpályázható bérlakásokra vonatkozó felhívást a tulajdonosi jog gyakorlója pályázati hirdetmény útján teszi közzé.

(3) A pályázat abban az esetben érvényes, ha a pályázó a 6. §-ban foglaltaknak megfelel és a család egy főre jutó havi nettó jövedelme a mindenkori minimálbér bruttó összegének

a) egyedül élő személy esetén 95%-át meghaladja, de a 155%-át nem haladja meg,

b) olyan kéttagú családban, ahol eltartott személy nem él, a 85%-át meghaladja, de a 135%-át nem haladja meg vagy

c) egyéb család esetén a 75%-át meghaladja, de a 115%-át nem haladja meg.

(4) A pályázat útján elnyert bérlakás bérleti szerződését a bérbeadó a bérlővel 1 év időtartamra köti.

(5) A nyertes pályázó a bérleti jogviszony időtartama alatt költségelvű lakbért fizet.

(6) A bérleti szerződés a 42–43. §-ban, valamint a 44. § a) pontjában foglaltak szerint meghosszabbítható.

15. Piaci lakbérrel történő hasznosításra meghirdetett pályázat

23. §

(1) A tulajdonosi jog gyakorlója a bérlakásai egy részét piaci alapon megállapított lakbérrel hasznosítja.

(2) A piaci lakbérrel megpályázható bérlakásokra vonatkozó felhívást a tulajdonosi jog gyakorlója pályázati hirdetmény útján teszi közzé.

(3) A pályázat abban az esetben érvényes, ha a pályázó a 6. §-ban foglaltaknak megfelel és igazolja, hogy rendelkezik a pályázatban megjelölt bérlakás 3 havi lakbérének megfelelő megtakarítással.

(4) A pályázat útján elnyert bérlakás bérleti szerződését a bérbeadó a bérlővel 1 év időtartamra köti.

(5) A nyertes pályázó a bérleti jogviszony időtartama alatt piaci lakbért fizet.

(6) A bérleti szerződés a 42–43. §-ban, valamint a 44. § c) pontjában foglaltak szerint meghosszabbítható.

16. Átmeneti elhelyezés

24. §

(1) Átmeneti elhelyezés iránti kérelmet a tulajdonosi jog gyakorlója jóváhagyhatja
a) a 9. § 11. valamint 13–14. pontja szerinti esetben,
b) lakóingatlan építése esetén, vagy
c) a kérelmező krízishelyzete miatt amennyiben a kérelmező lakhatása átmenetileg nem megoldott.

(2) A bérleti szerződést a bérbeadó a bérlővel határozott időre
a) az (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben másik bérlakás biztosításáig, vagy
b) egyéb esetben legfeljebb egy év
időtartamra köti.

(3) A bérlő az átmeneti elhelyezés időtartama alatt szociális lakbért fizet.

(4) A bérleti szerződés a 42–43. §-ban és a 44. § d) pontjában foglaltak szerint meghosszabbítható.

17. Intézményi bérlakásban történő elhelyezés

25. §

(1) Az intézményi bérlakás iránti kérelmet a tulajdonosi jog gyakorlója akkor hagyhatja jóvá, ha a bérlakás az intézmény feladatellátáshoz szükséges humánerőforrás elhelyezéséhez önkormányzati érdekből szükséges.

(2) A bérleti szerződést a bérbeadó az intézménnyel, mint bérlővel, legfeljebb 5 év határozott időtartamra köti.

(3) A bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt szociális lakbért fizet.

(4) A bérleti szerződés a 42–43. §-ban és a 44. § b) pontjában foglaltak szerint meghosszabbítható.

(5) A bérlő és az intézménnyel munkaviszonyban álló személy között az intézményi bérlakás használatára vonatkozó szerződés határozott időre, a bérbeadó és az intézmény által - a (2) bekezdés szerint - kötött szerződésben foglalt időpontig, de legfeljebb az intézménnyel fennálló munkaviszony időtartamára köthető.

(6) Az intézményi bérlakás használatára vonatkozó szerződésben megállapított, a bérlakás használatáért fizetendő díj nem haladhatja meg a bérlő lakbérfizetési kötelezettségének mértékét.

(7) Az intézményi bérlakás iránti kérelem esetén a 6–7. §-ban foglaltakat nem kell alkalmazni.

18. Városérdek által történő elhelyezés

26. §

(1) A városérdek által történő elhelyezés a tulajdonosi jog gyakorlójának egyedi döntése alapján lehetséges, amennyiben kérelmező 1/2 tulajdoni hányadot meghaladó, lakhatás céljára szolgáló ingatlan tulajdonjogával Győr közigazgatási területén nem rendelkezik.

(2) A bérleti szerződést első alkalommal a bérbeadó a bérlővel legfeljebb 1 év időtartamra köti.

(3) A bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt költségelvű lakbért fizet.

(4) A bérleti szerződés a 42–43. §-ban és a 44. § a) pontjában foglaltak szerint, de legfeljebb a 3. § 20. pontjában meghatározott feladatának ellátásáig hosszabbítható meg.

(5) A szerződés hosszabbítására irányuló kérelem elbírálása során a 43. § (1) bekezdés a) pontját azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérlő Győr közigazgatási területén nem rendelkezhet 1/2 tulajdoni hányadot meghaladó, lakhatás céljára szolgáló ingatlan tulajdonjogával.

IV. Fejezet
A lakásbérlet

19. A felek jogai és kötelezettségei

27. §

(1) A bérbeadó és a bérlő vagy jogutódja a bérlakás bérbeadásakor és annak leadásakor leltárt készít, melyben feltüntetik
a) a lakásberendezések tételes felsorolását, azok hiányát, a pótlásra kötelezett megnevezését, a pótlás határidejét,
b) festés, mázolás, a lakásberendezések, a burkolatok és a nyílászárók állapotát és
c) a bérlő és a bérbeadó esetleges észrevételeit.

(2) A bérbeadó a bérlakást - a 20. §-ban foglaltak alapján elnyert bérlakások kivételével - rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át a bérlőnek.

(3) A bérlakás akkor is rendeltetésszerű használatra alkalmasnak minősül, ha egyes berendezéseket a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján a bérbeadó költségére a bérlő szerzi be.

(4) A bérbeadó gondoskodik az Lt.-ben meghatározottakon túl, ha a felek eltérően nem rendelkeznek
a) a közös használatra szolgáló helyiségben lévő olyan berendezés használatának biztosításáról, amely egyedi fogyasztása mérhető,
b) a vízellátás és csatornahasználat biztosításáról, ha a közmű szolgáltatóval külön szerződés nem köthető.

(5) A (4) bekezdés szerinti szolgáltatást a bérbeadó külön szolgáltatási díj ellenében biztosítja, melynek összegét a ténylegesen felmerülő költség és a vonatkozó jogszabályok alapján határozza meg.

28. §

(1) A bérbeadó a halasztást nem tűrő hibát a tudomására jutást követően haladéktalanul kivizsgálja, majd
a) a hiba kijavítását elvégzi, vagy
b) amennyiben a bérlő vállalja a munka elvégzését, a bérlő és a bérbeadó megállapodást köt és a munkálatok bérbeadó által elismert, igazolt költségét a bérbeadó annak átvétele után haladéktalanul, egy összegben megtéríti a bérlőnek.

(2) A bérbeadó az épület használatát akadályozó hibát haladéktalanul kivizsgálja, majd a hiba kijavítását elvégzi. A halasztást tűrő hibát legkésőbb a bejelentéstől számított 1 éven belül megszünteti.

(3) A bérbeadó és a bérlő megállapodása hiányában a bérlakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a bérlakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, azok pótlásával vagy cseréjével kapcsolatos költségek viselésére az Lt. 13. §-a az irányadó.

(4) A felek megállapodhatnak arról, hogy a munkálatokat a bérlő helyett a bérbeadó végzi el. Ebben az esetben a bérlő a lakbéren felül megfizeti bérbeadónak a megállapodásban átvállalt munka költségét. A megállapodás tartalmazza az átvállalt munka tételes felsorolását, a teljesítés módját és esedékességét, ezek igazolt költségét, valamint a megfizetésre vonatkozó rendelkezést.

29. §

Ha a bérbeadói kötelezettségek teljesítése 15 napon túl korlátozza a bérlakás használatát, a bérlőt olyan arányban illeti meg lakbércsökkentés a 16. naptól, mint amilyen arányt jelent a bérlakás alapterületéhez képest a használati jog korlátozása.

30. §

(1) A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a bérlakásban lakni.

(2) A bérlő a két hónapot meghaladó távollétet és annak időtartamát a bérbeadó részére írásban bejelenti, és a bejelentésben megjelöli az elérhetőségét és a kapcsolattartás módját.

(3) A bérlő és a vele együtt lakó személy a bérlakást az együttélés követelményeinek megfelelően köteles használni, tartózkodik minden olyan magatartástól, amely a többi lakó nyugalmát zavarná.

(4) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését
a) évente legalább egy alkalommal - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi, vagy
b) nem rendeltetésszerű használatra utaló bejelentés vagy erre utaló információ alapján bármikor ellenőrizheti előzetes bejelentés nélkül.

(5) A 3. § 1. a) pontja szerinti bérbeadó a (4) bekezdés a) pontjában meghatározott ellenőrzésekről havonta, a (4) bekezdés b) pontjában meghatározott ellenőrzésekről soron kívül beszámol a hatáskörrel rendelkező szervezeti egység részére.

(6) A bérlő a (4) bekezdésben foglaltakon túl is biztosítja és tűri az előzetes értesítés szerint, alkalmas időben történő bejutást és ellenőrzést.

(7) Ha az ellenőrzés alkalmával bizonyítást nyer, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő a bérlakást nem rendeltetésszerűen használja, a bérbeadó a bérleti szerződést a Ptk. 6:348. §-ában foglaltaknak megfelelően felmondja.

31. §

A bérlő a bérlakást albérletbe nem adhatja.

32. §

(1) A bérlő a bérleményben műszaki változtatást a bérbeadó előzetes hozzájárulásával hajthat végre a felek között megkötött külön megállapodás alapján.

(2) Az (1) bekezdés szerinti megállapodás tartalmazza
a) a tervezett munka műszaki leírását, a kezdés és a befejezés várható időpontját,

b) a költségviselési kötelezettséget, az elszámolás módját,
c) a műszaki és hatósági előírások, engedélyek beszerzésének, bejelentés megtételének kötelezettségét,
d) a végzett munka eredményeként beépített anyag, berendezés tulajdonjogát,
e) a leszerelt berendezés, kibontott anyag feletti rendelkezési jogot, azok elszámolását, továbbá az elszállíttatás és elhelyezés költségét, valamint
f) minden olyan lényeges kérdést, melyet a felek szükségesnek tartanak.

(3) A bérbeadó a komfortfokozatot növelő átalakításhoz a műszaki feltételek és a hatósági engedély megléte esetén a hozzájárulást megadja, ha az átalakítás eredményeként legalább komfortos komfortfokozatú bérlakás jön létre.

(4) A (3) bekezdés szerinti komfortfokozatot növelő átalakításhoz biztosított költségtérítést a bérbeadó 10 évre számított lakbérnövekmény mértékéig érvényesíti.

(5) A komfortfokozat növelésével járó költségeket bérbeszámítás formájában a bérbeadó a bérlő részére megtéríti.

(6) A beszámítás módja
a) a bérlő a komfortosítás előtti lakbért fizeti a beszámított összeg lejártáig,
b) a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlőnek a bérbeszámítással még érvényesíthető összeget a bérbeadó kifizeti, vagy
c) ha a bérlakás a bérlő részére kerül eladásra a - bérbeszámítással érvényesíthető - még ki nem fizetett összeget a forgalmi érték megállapításánál csökkentő tényezőként kell figyelembe venni.

(7) A bérbeszámítással a bérlakásba beépített anyag és berendezés rendeltetésszerű használatra alkalmas műszaki állapotban a műszaki átadás-átvétel időpontjától az Önkormányzat tulajdonába kerül.

33. §

(1) A bérbeadó az átalakítás és a korszerűsítés költségeihez nem járul hozzá a 32. § (3) bekezdésben foglaltak esetén sem, ha a lakóépület a szabályozási terv szerint lebontásra kerül, építése vagy teljes felújítása óta 35 év eltelt. Ez esetben az átalakítás és korszerűsítés költsége - megtérítési igény nélkül - a bérlőt terheli.

(2) Ha a munkák végzése során a lakóépület, a bérlakás vagy a lakásberendezés megrongálódik, az így keletkezett kárról a bérlő a bérbeadót írásban értesíteni, az okozott kárt elhárítani és megtéríteni köteles.

34. §

(1) A bérlő a bérlakást - az épület bontás vagy teljes rekonstrukciója miatt történő leürítésének esetét kivéve - kiürítve, tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadja a 27. § (1) bekezdése szerinti leltárral
a) a bérleti szerződés felmondása esetén a felmondásban meghatározott időpontig,
b) egyéb esetben a bérbeadó és a bérlő megállapodása szerinti időpontig, legfeljebb a bérleti jogviszony megszűnését követő 90 napon belül.

(2) A bérlő a megállapított hiányosságokért és az őt terhelő kötelezettségek elmulasztása következtében keletkezett hibákért felel.

(3) A bérlő a hibafelvételi jegyzőkönyv felvétele során nyilatkozik az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének és ezek költségtérítésének módjáról és határidejéről.

(4) Ha a bérlő nem nyilatkozott, vagy a bérbeadó a nyilatkozatát nem fogadta el, a bérbeadó a bíróságtól kérheti a bérlő felelősségének és a költségek megtérítésének megállapítását.

(5) A bérlő a saját költségén - bérbeszámítási igény nélkül - beépített valamennyi berendezést és felhasznált anyagot a bérlakás leadásakor

a) a bérlakás állagának sérelme nélkül leszerelheti, elviheti az eredeti állapot helyreállítása mellett, vagy

b) bérbeadónak megvásárlásra felajánlhatja, melynek elfogadása esetén az elszámolás feltételeiről a felek megállapodást kötnek.

35. §

(1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg, az örökös a bérlakásban maradt ingóságokat a bérlő halálát követő 90 napon belül elszállítja és a bérlakást kiürített és tiszta állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátja, de a bérlő által elmulasztott karbantartási és javítási munka elvégzése nem tartozik a kötelezettségei közé.

(2) Ha az örökös az ingóságokat a bérlakásból határidőre nem szállítja el, a bérbeadó - az örökös költségére és veszélyére - raktárba vagy arra alkalmas más helyiségbe helyezheti el. Ennek során az elszállított ingóságokról leltárt vesz fel. A bérbeadó haladéktalanul értesíti az örököst, hogy az elszállított ingóságokat hol és milyen időpontig veheti át.

(3) A raktárban elhelyezett ingóságokat a bérbeadó 30 napig őrzi meg. Ha az örökös a leltározott ingóságokat határidőben nem szállítja el, költségére a bérbeadó az ingó-értékbecslést követően az értékesíthető tárgyakat áruba bocsátja, az értéktelenek megsemmisítéséről gondoskodik. Az értékesítésből befolyt összeg felmerült költségekkel csökkentett része a Ptk.-ban meghatározott örököst illeti meg.

(4) Amíg a bérlakás nem kerül leadásra a bérlakással kapcsolatos valamennyi költség és használati díj az örököst terheli.

(5) Ha az örökös a bérlakást 90 napon belül nem adja le a bérbeadónak, a 90. napot követő naptól, kétszeres összegű havi használati díjat fizet.

20. A befogadás szabályai

36. §

(1) A bérlő az Lt. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyek befogadását köteles a bérbeadónak írásban bejelenteni. A bejelentésnek tartalmaznia kell a befogadni kívánt személy születési adatait és a vele való rokoni kapcsolatát.

(2) A bérlő - az (1) bekezdésben foglalt eset kivételével - a bérlakásba költöző személy befogadása előtt 30 nappal írásban kéri a bérbeadó hozzájárulását.

(3) A (2) bekezdés szerinti bérbeadói hozzájárulás vonatkozásában az Lt. 89. § (1)-(2) bekezdését kell alkalmazni.

(4) A nyugdíjasok házában lévő bérlakásba a bérlő csak olyan házas- vagy élettársát fogadhatja be, aki nyugdíjas személy és megfelel a 13. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek.

(5) A bérbeadó a (2) bekezdés szerinti hozzájárulást megtagadja, ha

a) a befogadás után a bérlakásban együtt lakó személyek száma meghaladja az 1. mellékletben meghatározott mértéket, vagy

b) a bérlőnek a bérbeadóval szemben tartozása áll fenn.

(6) A bérbeadó az (1)–(2) bekezdésben foglaltak betartását a bérlemény-ellenőrzések során vizsgálja.

(7) Amennyiben a bérlő a bérlakás használatát vagy bérleti jogát érintő tartási szerződést kötött, a befogadáshoz az (1)–(6) bekezdésben foglaltakon túl az eltartó írásbeli hozzájárulása is szükséges.

21. A bérlőtársi elismerés feltételei

37. §

(1) A bérlakásra bérlőtársi szerződés megkötéséhez a tulajdonosi jog gyakorlója - az Lt.-ben meghatározott eseteken túl - akkor járul hozzá, ha a kérelmező

a) az Lt. 21. § (2) bekezdésében foglalt bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül befogadható személy,
   aa) legalább 1 éve életvitelszerűen együtt lakik a bérlővel,
   ab) kérelméhez a bérlő hozzájárul és
   ac) megfelel a 6. §-ban foglaltaknak, vagy

b) a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával befogadható személy,
   ba) legalább 5 éve életvitelszerűen együtt lakik a bérlővel,
   bb) kérelméhez a bérlő hozzájárul és
   bc) megfelel a 6. §-ban foglaltaknak.

(2) Az (1) bekezdés b) pont ba) alpontja tekintetében a bérlőtársként történő elismerés során az együttlakás tényétől függetlenül csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulása óta eltelt időtartamot lehet joghatás kiváltására alkalmas együttlakásként figyelembe venni.

(3) A tulajdonosi jog gyakorlója a bérlőtársi elismeréshez történő hozzájárulást megtagadja, ha a bérlőnek lakbér vagy közüzemi díj hátraléka áll fenn.

(4) Akadálymentes bérlakásra bérlőtársi jogviszony akkor létesíthető, - az Lt. 4. § (4) bekezdésének kivételével – ha a bérlőtársi elismerést kérő személy megfelel a 3. § 12. pontjában foglaltaknak.

22. Lakáscsere szerződéshez történő hozzájárulás

38. §

(1) A tulajdonosi jog gyakorlója a lakáscsere szerződéshez kizárólag akkor járul hozzá, ha a bérlő a bérlakást

a) másik önkormányzati bérlakás bérleti jogára, vagy

b) legalább egy lakásegységnek megfelelő tulajdoni hányadot jelentő tehermentes lakóingatlan tulajdonjogára

cseréli.

(2) Egy bérlakás több lakásra is cserélhető, amennyiben az (1) bekezdésben foglalt feltételek fennállnak.

(3) A tulajdonosi jog gyakorlója a lakáscseréhez kért hozzájárulást megtagadja, ha

a) a kérelemben foglaltak nem felelnek meg az 2. mellékletben meghatározottaknak,

b) a bérlőnek lakbér vagy közüzemi díjhátraléka van, kivéve, ha erre vonatkozóan 1 évet meg nem haladó részletfizetési megállapodást kötött és azt teljesíti,
c) előtakarékossággal bérbe adott bérlakást kíván elcserélni,
d) a bérlakásra a bérlő bérleti jogot megszüntető, elővásárlási jog gyakorlását megállapító szerződést kötött vagy
e) a csere tárgyát képező ingatlan műszaki állapota alapján életvitelszerű lakhatásra alkalmatlan.

(4) A csereszerződés jóváhagyását követően kötött bérleti szerződés időtartamára az elcserélt önkormányzati bérlakásra vonatkozó eredeti bérleti szerződés az irányadó.

(5) Amennyiben a cserélő felek a csereszerződésben másként nem állapodtak meg, a bérlővel együtt lakó valamennyi személy a bérlakást a bérlővel együtt köteles elhagyni.

39. §

(1) Bérlőkijelölési joggal vagy tartási szerződéssel érintett bérlakás cseréje esetén a bérlőkijelölési jog jogosultja, vagy az eltartó cseréhez való hozzájárulása is szükséges.

(2) Nyugdíjasok házában lévő bérlakás csak olyan kérelmezővel cserélhető, aki nyugdíjas személy és megfelel a 13. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek.

(3) Akadálymentes bérlakás csak mozgáskorlátozott kérelmezővel cserélhető.

40. §

A lakáscsere szerződés - a Ptk.-ban meghatározottakon túl - tartalmazza
a) a cserepartner tájékoztatását a bérlakással összefüggő - e rendelet szabályai szerinti - bérlői kötelezettségekről,
b) a cserepartner tájékoztatását a bérlakásra vonatkozó - cserét követő - lakbér összegéről,
c) a bérlővel együtt lakó valamennyi személy felsorolását és személyes adatát, lakáshasználati jogcímükkel együtt és
d) a felek megállapodásától függően a bérlakásban maradó vagy az oda beköltöző valamennyi személy adatát és lakáshasználati jogcímüket.

23. Tartási szerződés megkötéséhez történő hozzájárulás

41. §

(1) A bérlakás használatát vagy bérleti jogát érintő tartási szerződés abban az esetben köthető, amennyiben ahhoz a bérbeadó előzetesen hozzájárul.

(2) A tartási szerződés megkötéséhez történő hozzájárulás iránti írásbeli kérelmet a bérbeadóhoz kell benyújtani.

(3) A bérbeadó a tartási szerződés megkötéséhez nem járul hozzá, ha
a) a bérlő az Önkormányzat által fenntartott, tartós bentlakásos szociális intézményben történő elhelyezése folyamatban van,
b) a bérlő tartása más módon megoldott,
c) életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul, vagy
d) az eltartó a tartásra nem képes.

(4) A tartási szerződés megkötéséhez történő hozzájárulás iránti kérelemhez a bérlő csatolja a (3) bekezdés a) pontjában foglaltakról szóló nyilatkozatát.

(5) A bérbeadó a hozzájárulás megadása előtt bérleményellenőrzést tart, melynek során vizsgálja, hogy a hozzájárulás megadásának feltételei teljesülnek-e.

(6) Akadálymentes és a nyugdíjasok házában lévő bérlakásra tartási szerződés nem köthető.

V. Fejezet
A lakásbérleti jogviszony

24. A lakásbérleti szerződés meghosszabbítása

42. §

A bérlő a lakásbérleti szerződés lejártát megelőző 60. naptól a szerződés lejártáig nyilatkozhat a bérleti szerződésének meghosszabbítási szándékáról. Ha az előírt határidőn belül vagy a bérleti szerződés lejártát követő 60 napon belül, a tulajdonosi jog gyakorlójának felszólítása ellenére sem nyilatkozik, a szerződés nem hosszabbítható meg.

43. §

(1) A tulajdonosi jog gyakorlója a lakásbérleti szerződést meghosszabbíthatja, ha
a) a 9. § 9. pontja alapján történő elhelyezés kivételével a bérlő, valamint a vele együtt lakó valamennyi személy 1/2 tulajdoni hányadot meghaladó, lakhatás céljára szolgáló ingatlan tulajdonjogával, vagy haszonélvezeti jogával nem rendelkezik,
b) a bérlőnek nem áll fenn lakbérhátraléka és közüzemi díjtartozása,
c) a bérlő és a vele együtt lakó valamennyi személy se a bérbeadóval, se azon ingatlanban lakókkal szemben, amelyben a bérlakás található az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos vagy tűrhetetlen magatartást a bérleti jogviszony időtartama alatt nem tanúsítottak,
d) a bérlő és a vele együtt lakó valamennyi személy a bérlakást, valamint a bérlakáshoz tartozó közös használatú helyiségeket rendeltetésszerűen használja, valamint
e) a bérlő a 30. § (1)–(2) bekezdésben foglaltaknak eleget tesz.

(2) Ha a bérlőnek lakbérhátraléka vagy közüzemi díjtartozása áll fenn, az (1) bekezdés a), valamint c)–e) pontjában meghatározott feltételek együttes fennállása esetén a tulajdonosi jog gyakorlója a lakásbérleti szerződést egy alkalommal 1 évre meghosszabbítja.

(3) A hatáskörrel rendelkező szervezeti egység a (2) bekezdés alapján meghosszabbított lakásbérleti szerződés esetén értesíti a Család- és Gyermekjóléti Központ Győr intézményt a lakhatás veszélyeztetettségére tekintettel.

(4) A lakásbérleti szerződés hosszabbítása iránti kérelmek esetén a 6. §-ban foglaltakat nem kell alkalmazni.

44. §

A tulajdonosi jog gyakorlója a 43. § (1) bekezdése alapján a lakásbérleti szerződést
a) szociális helyzet alapján történő elhelyezés, felújításra meghirdetett pályázat, költségelvű lakbérrel történő hasznosításra meghirdetett pályázat útján elnyert bérlakás, városérdek által indokolt feladat megvalósítását szolgáló elhelyezés és a 49. § (3) bekezdése alapján juttatott bérlakás esetén 3 év,

b) akadálymentes bérlakás hasznosítására meghirdetett pályázat útján elnyert bérlakás, a határozatlan időtartamra bérbeadott bérlakás megvásárlásának meghiúsulása következtében megszűnő lakáshasználati jog miatt biztosított bérleti jogviszony, az intézményi bérlakás, valamint a 47. § (2) bekezdés b) pontja alapján történő elhelyezés esetén 5 év,

c) piaci lakbérrel történő hasznosításra meghirdetett pályázat útján elnyert bérlakás esetén 1 év,

d) átmeneti elhelyezés esetén legfeljebb két alkalommal, legfeljebb 1 év,

e) felújításban, átalakításban, korszerűsítésben, bontásban vagy városfejlesztési, városrendezési célok megvalósításában - a szerződéshosszabbítás kezdeményezésétől számított három éven belül - érintett bérlakás esetén legfeljebb 1 év, valamint

f) az 48. § (3) bekezdése alapján határozott időre helyreállított lakásbérleti szerződéssel bérelt nyugdíjasok házában lévő bérlakás esetén határozatlan

időtartamra hosszabbítja meg.

45. §

(1) A 11. §-ban, a 20. §-ban, valamint a 22. §-ban foglalt esetekben a lakásbérleti szerződés meghosszabbítása iránti kérelem elbírálása során 43. §-ban foglaltakon túl vizsgálni kell a bérlakásban életvitelszerűen együtt élő személyek jövedelmi viszonyait, a szociális lakbérre való jogosultság feltételeinek megállapítása érdekében.

(2) Amennyiben a bérlő családjában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a szociális helyzet alapján történő elhelyezés jövedelemhatárát, a tulajdonosi jog gyakorlója a bérleti szerződést szociális lakbértípus alkalmazásával, a 44. § a) pontjában foglalt időtartamra hosszabbítja meg.

(3) Amennyiben a bérlő családjában az egy főre jutó havi jövedelem meghaladja a szociális helyzet alapján történő elhelyezés jövedelemhatárát - a (4) bekezdésben foglalt kivétellel - a tulajdonosi jog gyakorlója a bérleti szerződést költségelvű lakbértípus alkalmazásával, a 44. § a) pontjában foglalt időtartamra hosszabbítja meg.

(4) Nem hosszabbítható meg a lakásbérleti szerződés, ha a bérlő családjában az egy főre jutó havi jövedelem meghaladja a költségelvű lakbérrel történő hasznosításra meghirdetett pályázat felső jövedelemhatárát.

(5) A bérlő az új lakbértípus szerinti lakbért a tulajdonosi jog gyakorlójának döntését követő 2. hónap 1. napjától köteles megfizetni.

(6) Amennyiben a bérlakásban élő személyek jövedelmi viszonyaiban változás következik be, a bérlő köteles - a jövedelemváltozástól számított 3. hónap 1. napját követő 15 napon belül - a lakbér felülvizsgálatát kezdeményezni a hatáskörrel rendelkező szervezeti egységnél.

(7) Amennyiben a felülvizsgálat eredményeként a lakbértípus változik, a bérlő a megváltozott lakbértípus szerinti lakbért a tulajdonosi jog gyakorlójának döntését követő 2. hónap 1. napjától köteles fizetni.

(8) Amennyiben a bérlő a (6) bekezdésében meghatározott bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, és a felülvizsgálat során megállapítást nyer, hogy a jövedelmi viszonyaiban bekövetkezett változás alapján költségelvű lakbérfizetési kötelezettség feltételei álltak volna fenn, a megváltozott lakbértípus szerinti lakbért a felülvizsgálatot megelőző 3. hónap 1. napjától visszamenőlegesen köteles megfizetni.

(9) Amennyiben a változás a bérleti jogviszony megszüntetését eredményezi, a tulajdonosi jog gyakorlója a bérleti jogviszonyt megszünteti azzal, hogy a megszüntetés időpontja a döntést követő hónap utolsó napja.

25. A bérlő másik bérlakásban történő elhelyezése

46. §

(1) A tulajdonosi jog gyakorlója a bérlőt másik bérlakásban helyezheti el
a) a 9. § 11., 13–14. és a 16. pontban foglalt esetben vagy
b) a bérlő kérelmére szakorvosi igazolás alapján egészségügyi ok miatt.

(2) A 9. § 11., 13–14. és a 16. pontban foglaltak alapján történő elhelyezés során a tulajdonosi jog gyakorlója indokolt esetben, a másik bérlakásban történő elhelyezés mellett közös megegyezéssel pénzbeli térítést is biztosíthat. A megállapodás szerinti összeg kifizetésére csak a bérlakás tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő leadását követően kerülhet sor.

(3) A tulajdonosi jog gyakorlója - előzetes egyeztetést követően - a bérlőnek a másik bérlakásban történő elhelyezéssel kapcsolatban indokoltan felmerült, igazolt költségeit megtéríti.

47. §

(1) A tulajdonosi jog gyakorlója a nyugdíjasok házából kiköltöző bérlőt az 2. mellékletben szabályozott jogos lakásigény mértékének megfelelő nagyságú bérlakásban helyezheti el, ha pénzbeli térítésre nem tart igényt.

(2) A bérleti szerződést, ha
a) a bérlő a 12. § (1) bekezdés a) pontja alapján, határozatlan idejű bérleti szerződéssel bérelt bérlakás visszaadásával került nyugdíjasok házában elhelyezésre, határozatlan időtartamra, vagy
b) egyéb módon került nyugdíjasok házában elhelyezésre, 5 év időtartamra
kell kötni.

26. A bérleti jogviszony helyreállítása

48. §

(1) A tulajdonosi jog gyakorlója a bérleti jogviszonyt helyreállítja azzal a jogcím nélküli lakáshasználóval, aki
a) a bérlakásnak a szerződés megszűnését megelőzően a bérlője volt,
b) bérleti szerződése lakbérhátralék vagy közüzemi díjtartozás miatt került felmondásra és
c) a jogviszony helyreállítása iránti kérelmet a bérleti szerződés megszűnését követő 60 napon belül benyújtja.

(2) A szerződés a megszűnt bérleti szerződésben foglalt időpontig kerül helyreállításra, ha
a) a volt bérlő a lakbértartozását, valamint a közüzemi díjtartozását a helyreállításra irányuló kérelmét megelőzően kiegyenlítette,
b) a volt bérlő a bérlakást életvitelszerűen, folyamatosan lakja,
c) a volt bérlő és a vele együtt lakó valamennyi személy a bérbeadóval, valamint azon ingatlanban lakókkal szemben, amelyben a bérlakás található az együttélés követelményeivel

ellentétes, botrányos vagy tűrhetetlen magatartást a bérleti jogviszony időtartama alatt nem tanúsítottak és

d) a volt bérlő és a vele együtt lakó valamennyi személy a bérlakást, valamint a bérlakáshoz tartozó közös használatú helyiségeket rendeltetésszerűen használja.

(3) A szerződés 1 év időtartamra – de legfeljebb a megszűnt bérleti szerződésben foglalt időpontig – kerül helyreállításra, ha

a) a volt bérlő a lakbértartozását a helyreállításra irányuló kérelmét megelőzően kiegyenlítette és a közüzemi szolgáltatóval a fennálló tartozás megfizetésére megállapodást kötött,

b) a volt bérlő a bérlakást életvitelszerűen, folyamatosan lakja,

c) a volt bérlő és a vele együtt lakó valamennyi személy se a bérbeadóval, se azon ingatlanban lakókkal szemben, amelyben a bérlakás található az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos vagy tűrhetetlen magatartást a bérleti jogviszony időtartama alatt nem tanúsítottak és

d) a volt bérlő és a vele együtt lakó valamennyi személy a bérlakást, valamint a bérlakáshoz tartozó közös használatú helyiségeket rendeltetésszerűen használja.

(4) Nem állítható helyre a bérleti jogviszony azzal a jogcím nélküli lakáshasználóval, akinek volt bérleményében jogellenesen tartózkodó személy lakik, vagy aki volt bérleményét a bérbeadó hozzájárulása nélkül albérletbe adta.

27. A lakásbérleti jogviszony folytatása

49. §

(1) A lakásbérleti jogviszony folytatására irányuló kérelem a bérlő halálát követő 90 napon belül nyújtható be. A kérelem vonatkozásában az Lt. 32. §-ában foglaltak az irányadóak.

(2) Akadálymentes bérlakás esetén csak a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható, mozgáskorlátozott hozzátartozó jogosult a lakásbérleti jogviszony folytatására.

(3) Ha a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy nem mozgáskorlátozott, akkor a tulajdonosi jog gyakorlója az 2. mellékletben meghatározott jogos lakásigény mértékének megfelelő másik bérlakásban helyezi el.

(4) A lakásbérleti jogviszony folytatására irányuló kérelem esetén a 6. § (1) bekezdését nem kell alkalmazni.

VI. Fejezet
A bérlakás bérletéhez, valamint használatához kapcsolódó díjak

28. A lakbér és a külön szolgáltatási díj

50. §

(1) A bérlakás bérletéért vagy használatáért, továbbá az e jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásokért a bérlő e rendelet szerint lakbért, vagy használati díjat, valamint külön szolgáltatási díjat köteles fizetni.

(2) A bérlő a lakásbérleti jogviszony keretében a bérlakáshoz tartozó helyiségeket és területeket, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket térítés nélkül jogosult használni.

51. §

Az Önkormányzat a bérlakások lakbérének megállapítása során – figyelemmel az Lt. 34. § (1) bekezdésére - az alábbi lakbértípusokat határozza meg

a) szociális lakbér,
b) költségelvű lakbér,
c) piaci lakbér.

52. §

(1) A lakbért a lakás alapterülete, a bérlakás használati értékének számszerűsített mértéke és az egységdíj szorzata határozza meg.

(2) A bérlakás alapterületének megállapításánál

a) a bérlakás összes helyisége teljes alapterületének az 1,90 méter szabad belmagasságot elérő részét, a loggia és zárt - fedett és oldalról átlátást gátló módon kialakított - erkély területének a felét kell számításba venni,
b) a bérlakás belső lépcsője felső szintjének az alapterületét figyelmen kívül kell hagyni és
c) a helyiségek alapterületének összegét 0,5 m^2 alatt lefelé, 0,5 m^2-től pedig felfelé kell kerekíteni.

(3) A bérlakás használati értékének számszerűsített mértéke megállapításánál

a) a bérlakás komfortfokozatát és fűtési módját,
b) az épület építési módját és felújítottságát és
c) a lakóövezet városon belüli elhelyezkedését

kell figyelembe venni.

(4) A bérlakás használati értékét a bérlakás adottságainak figyelembevételével a rendelet 5. mellékletében és 6. mellékletében rögzített szempontok és értékek szerint kell kiszámítani.

(5) A komfortfokozat megállapításához a bérlakás helyiségei alapterületének meghatározásánál a falsíkok között, a padlószint felett 1 méter magasságban mért méreteket kell számításba venni. A falsíkokon kívül eső terület - az ajtóknál és ablakoknál lévő beugrások, a 0,5 m^2-nél kisebb alapterületű falfülkék - és a falsíkokból kiugró falpillérek által elfoglalt terület a helyiség alapterületébe nem számít bele.

(6) Az egységdíj mértéke

a) a szociális lakbér esetén bruttó 10,- Ft,
b) a költségelvű lakbér esetén bruttó 18,- Ft,
c) a piaci lakbér esetén bruttó 29,- Ft.

(7) A 70 m^2-t meghaladó alapterületű bérlakásoknál a 70 m^2-t meghaladó részre az egységdíj 70%-os mértékét kell figyelembe venni.

(8) Az egységdíj mértéke minden év január 1. napjától a (6) bekezdésben meghatározott egységdíj alapértékének 2%-ával emelkedik.

(9) A lakbér minimális összege bruttó 5.000,- Ft/hó.

53. §

(1) A lakbér mértékét csökkenteni kell előtakarékos bérlakás, nyugdíjasházi bérlakás és műteremlakás esetén 30 % mértékben.

(2) A lakbér mértékét az (1) bekezdésben foglaltakon túl csökkenteni kell, ha a bérlakás

a) az alagsorban - a lakószoba padlószintje legalább 15 cm-rel, de a belmagasság 2/3-át meg nem haladó mértékben a terepszint alatt - van,

b) a földszinten helyezkedik el és valamennyi lakószobájának ablaka az épület zárt udvarára néz.

(3) A (2) bekezdés alapján alkalmazható csökkentés mértéke együttesen is legfeljebb 20 % lehet.

(4) Ha a bérlakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen, e helyzet fennállásának időtartamára a bérbeadó a bérlakásra megállapított lakbért köteles mérsékelni, melynek mértéke az 50%-ot nem haladhatja meg.

(5) A (2) és (4) bekezdés szerinti mérséklés együttes mértéke az 50 %-ot nem haladhatja meg.

54. §

(1) A társbérletben használt bérlakások esetében a lakbért az egyes társbérlők között megosztva - a (2) bekezdés szerint kiszámított alapterület alapján - kell megállapítani.

(2) A társbérleti lakrészek alapterületének megállapításánál

a) az egyes társbérlők által kizárólagosan használt helyiségek teljes alapterületét, továbbá

b) a közösen használt helyiségek alapterületét az egyes társbérlők által kizárólagosan használt helyiségek alapterületének arányában kell számításba venni.

55. §

(1) A bérlakás alapterülete, a használati értéke, a lakbér mértékét növelő, vagy csökkentő tényezők változása esetén - a (2) bekezdésben meghatározottak kivételével - a lakbér mértékét módosítani kell.

(2) Ha a bérlő a bérlakást saját költségén bérbeszámítási igény nélkül úgy alakítja át, vagy korszerűsíti, hogy a bérlakás használati értéke megváltozik, e címen a lakbér a lakásbérleti jogviszony megszűnéséig nem módosítható.

56. §

(1) A bérbeadót a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatásokért 100%-os önkormányzati tulajdonú ingatlan esetén külön szolgáltatási díj illeti meg.

(2) A bérlő a külön szolgáltatási díjat a lakbérrel együtt fizeti meg.

57. §

(1) A bérbeadót a vegyes tulajdonú társasházi vagy lakásszövetkezeti ingatlan esetén az üzemeltetési és fenntartási költségek fedezésére a külön szolgáltatási díj részeként társasházi díj illeti meg.

(2) A társasházi díj mértéke a bérlakás közös költségének felújítási alappal csökkentett összege.

(3) A bérlő a társasházi díjat a lakbérrel együtt fizeti meg.

29. A bérlakás használati díjának megállapítása és megfizetése

58. §

(1) A bérlakás jogcím nélküli használata esetében a használat ellenértékeként az e rendelet alapján megállapított lakbérnek megfelelő összegű használati díjat kell fizetni a (2) bekezdésben szabályozott eltéréssel.

(2) Az a jogcím nélküli használó, aki másik bérlakásban való elhelyezésre nem tarthat igényt,

a) a szerződés megszűnésének napjától hat hónapig az (1) bekezdésben meghatározott havi díjat köteles fizetni,

b) a hetedik hónaptól a bérlakás leadásának vagy a bérbeadó általi birtokba vételének napjáig az (1) bekezdésben meghatározott használati díj négyszeresét köteles fizetni és nem jogosult a lakbért csökkentő kedvezmények igénybevételére.

VII. Fejezet
A lakásbérleti jogviszony megszüntetése

30. A lakásbérleti jogviszony megszüntetése felmondással

59. §

(1) A bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondhatja, ha

a) a bérlő vagy a vele együtt lakó bármely személy a bérbeadóval vagy az abban az ingatlanban élő bármely lakóval szemben, amelyben a bérlakás található, az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos vagy tűrhetetlen magatartást tanúsít,

b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy a jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti.

(2) Előtakarékos bérlakás esetén a lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó felmondja a tulajdonosi jog gyakorlója felszólításának kézhezvételét követő 45. napon, ha a bérlő a bérleti szerződésben rögzített időpontig nem igazolja a 17. § (2) bekezdés a) pontjában foglalt fizetési kötelezettségének teljesítését.

(3) Amennyiben a bérlő a 31. §-ban foglaltakat megszegi a bérbeadó a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondja.

31. Lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése pénzbeli térítés fizetése mellett

60. §

(1) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel a 9. § 11., 13–14. vagy 16. pontban foglaltak miatt szűnik meg, és a bérlő másik bérlakásban történő elhelyezésre nem tart igényt, pénzbeli térítés biztosítható.

(2) A pénzbeli térítés mértéke nem haladhatja meg a leadásra kerülő bérlakás forgalmi értékének 50%-át.

(3) A megállapodás csak a forgalmi értékbecslés elvégzése után köthető meg. A megállapodásban rögzített összegből le kell vonni a lakbér és a 3. § 8. pontjában felsorolt közüzemi díjhátralék összegét, amelyet a hátralék rendezésére kell fordítani.

(4) A teljes térítési összeg kifizetésére csak a bérlakásnak a bérlő által történő leadása után kerülhet sor.

(5) A tulajdonosi jog gyakorlója a bérlővel kötött megállapodás alapján a térítési összeg legfeljebb 50%-át a megállapodás megkötését követően a bérlő részére kifizetheti abban az esetben, ha a bérlő vállalja, hogy a bérlakást 60 napon belül a megállapodásban rögzített módon a bérbeadó rendelkezésére bocsátja.

(6) Amennyiben a bérlő az (5) bekezdésben meghatározott határidőn belül leadási kötelezettségének nem tesz eleget, a kifizetett pénzbeli térítés összegét egyösszegben, haladéktalanul, a határidő lejártát követő napon érvényes jegybanki alapkamattal megemelt összegben köteles visszafizetni.

(7) A bérlő a bérlakást kiürített állapotban bocsátja a bérbeadó rendelkezésére.

(8) Ha a bérlő a megállapodásban rögzített határidőig a bérlakást nem bocsátja a bérbeadó rendelkezésére, a mindenkori lakbér háromszoros mértékének megfelelő díjat fizet.

32. Lakásbérleti jogviszony megszüntetése elővásárlási jog gyakorlásának megállapításával

61. §

(1) A határozatlan idejű vagy legalább tizenöt éve folyamatosan fennálló határozott időtartamú bérleti szerződéssel bérelt bérlakás jogviszonya – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – írásbeli szerződésben, közös megegyezéssel, a bérleti jogviszony megszüntetésével és az elővásárlási jog gyakorlásának megállapításával egyidejűleg megszüntethető. A bérlőt pénzbeli térítés nem illeti meg, és másik bérlakásban történő elhelyezésre nem tarthat igényt.

(2) Elővásárlási lehetőség nem áll fenn
a) a nyugdíjasok házában található bérlakásra,
b) az előtakarékos bérlakásra,
c) az ingatlanfejlesztés céljára kijelölt területen található bérlakásra,
d) a bontásra kijelölt épületben található bérlakásra,
e) a tizenöt évnél nem régebben teljes rekonstrukción átesett vagy épült bérlakásra és
f) a műteremlakásra.

(3) Az (1) bekezdés szerinti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlőnek lakbér- és közüzemi díjhátraléka nincs.

(4) Az Önkormányzattól független szerv bérlőkijelölési jogával érintett bérlakás esetében a bérlő, a tulajdonosi jog gyakorlója és a bérlőkijelölési jog jogosultja a külön jogszabályban foglaltak figyelembevételével háromoldalú szerződésben rögzítik az elővásárlási jog gyakorlásának megállapítását. A szerződésben a bérlőkijelölési jog jogosultja vállalja, hogy feladatai ellátásához a szerződés létrejöttétől számított tíz évig nem kezdeményezi bérlakás juttatását.

(5) Az elővásárlási jog gyakorlása legfeljebb a bérleti jogviszony megszűnésétől számított két év időtartamra állapítható meg.

(6) A határozott időtartamra szóló szerződések esetén az (5) bekezdésben foglalt időtartam nem haladhatja meg a felbontott bérleti szerződés lejáratát megelőző 60. napot.

62. §

(1) A bérbeadó a bérleti jogviszonyt megszüntető és az elővásárlási jog gyakorlását megállapító szerződés aláírását követő 30 napon belül a korábbi bérlővel lakáshasználati szerződést köt, melynek egyéb feltételei azonosak a bérleti szerződésben foglaltakkal.

(2) Ha a 61. § (5)–(6) bekezdésében foglalt időtartam alatt nem kerül sor adásvételi szerződés megkötésére, az elővásárlási jog és a lakáshasználati szerződés megszűnik, a bérbeadó a jogszerű lakáshasználó kérelmére a bérlakásra új bérleti szerződést köt a felbontott bérleti szerződés eredeti időtartamáig.

(3) A 61. § (5)–(6) bekezdésben foglalt időtartam alatt a használati jog folytatására az 49. §-ban foglaltakat kell alkalmazni. A használati jog folytatása esetén a tulajdonosi jog gyakorlója és a jogviszony folytatója az elővásárlási jog gyakorlásának megállapítására új, a jogelődjével azonos tartalmú szerződést köt.

(4) A lakáshasználati szerződés időtartama alatt a bérlakásra csereszerződés nem köthető.

VIII. Fejezet
Kamatmentes önkormányzati kölcsöntámogatás

63. §

(1) A lakástulajdonnal nem rendelkező nagykorú, természetes személy első lakástulajdona megszerzéséhez kamatmentes önkormányzati kölcsöntámogatásban (a továbbiakban: kölcsöntámogatás) részesíthető.

(2) A tulajdonosi jog gyakorlója egy alkalommal és egyféle jogcímen kölcsöntámogatást állapíthat meg, Győr Megyei Jogú Város közigazgatási területén található, legalább egy lakásegységet magában foglaló belterületi ingatlan vásárlásához vagy építéséhez, amennyiben

a) a kölcsöntámogatás iránti kérelmet az igénylő a hitelszerződés megkötése előtt benyújtotta a hatáskörrel rendelkező szervezeti egységhez,

b) az adásvételi vagy vállalkozási/építőközösségi szerződés tartalmazza az igényelni kívánt önkormányzati kamatmentes kölcsön összegét, valamint azt, hogy a hiányzó vételárrészt milyen forrásból pótolja a kérelmező abban az esetben, amennyiben az igényelt kölcsöntámogatást nem, vagy csak részben kapja meg,

c) a kérelmező családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a mindenkori minimálbér bruttó összegének

ca) egy- vagy kéttagú család esetében a 300%-át,

cb) egyéb család esetében a 225%-át, valamint

d) a megvásárolni kívánt ingatlan a 2. mellékletben meghatározott lakásigény mértékének megfelelő és legfeljebb összesen 120 m² hasznos alapterületű.

(3) Gyermektelen házas- vagy élettárs kérelmezők esetében a (2) bekezdés d) pontjában foglaltakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a méltányolható lakásigény felső határának meghatározásánál legfeljebb kettő születendő gyermeket, egy gyermeket nevelő kérelmezők esetében további egy születendő gyermeket is számításba lehet venni.

64. §

(1) Nem nyújtható kölcsöntámogatás a 63. §-ban foglaltak teljesülése esetén sem

a) telekvásárláshoz,

b) hitelintézeti kölcsön vagy magánhitel kiváltásához vagy előtörlesztéséhez,
c) haszonélvezettel, jelzálogjoggal, vételi joggal terhelt lakhatásra szolgáló ingatlan vásárláshoz vagy építéséhez,
d) lakóépület átalakításához, felújításához,
e) önkormányzati tulajdonú bérlakás megvásárlásához, vagy
f) ráépítés esetén, ha az ingatlan tulajdonosa nem járul hozzá, hogy a kölcsön biztosítékául az ingatlanra jelzálogjog kerüljön bejegyzésre.

(2) Nem részesülhet kölcsöntámogatásban az a személy, aki
a) bérlakásának bérleti jogviszonya a benyújtást megelőző 10 éven belül a bérlőnek felróható okból szűnt meg, vagy ez okból a tulajdonosi jog gyakorlója nem járult hozzá a határozott idejű szerződésének meghosszabbításához,
b) bérlakást a benyújtást megelőző 10 éven belül kedvezményes feltételekkel vásárolt meg, vagy a vételi, elővásárlási jogáról a vételre jogosult javára lemondott,
c) 1/2 tulajdon hányadot meghaladó lakhatás céljára szolgáló ingatlan tulajdonrészével vagy haszonélvezetével rendelkezik vagy rendelkezett,
d) a munkáltatói hitel nélkül számított önrész nem éri el az ingatlan vételárának vagy a kivitelezési költségének 10%-át, vagy
e) a jogügylet tárgyát képező ingatlan vásárlásához vagy építéséhez egy éven belül kamatmentes kölcsöntámogatást igényelt és kérelme a jogos lakásigény mértékének túllépése miatt került elutasításra.

65. §

(1) A kölcsöntámogatás legmagasabb megállapítható összege 5.000.000,- Ft.

(2) Ha a kérelmező lakhatás céljára szolgáló ingatlan tulajdoni hányadával rendelkezik vagy rendelkezett, a kölcsöntámogatás rá jutó legmagasabb összege a tulajdoni hányad arányában csökken.

(3) Használt ingatlan vásárlása esetén kölcsöntámogatás akkor is megállapítható, ha az ingatlan-nyilvántartásban a támogatott ingatlanra bejegyzett jelzálogjog törléséről az adásvételi szerződésben megállapodtak.

(4) A Bizottság döntését követően a kölcsöntámogatásban részesülő személy és az Önkormányzat kölcsönszerződést köt.

(5) A kölcsönszerződésnek tartalmaznia kell különösen
a) a kölcsöntámogatás összegét, jogcímét,
b) a kölcsöntámogatás visszafizetésének határidejét, a támogatás törlesztésének kezdő időpontját, a futamidő alatt fizetendő havi törlesztő részletek összegét,
c) rendelkezést az Önkormányzat javára jelzálogjog alapításáról és bejegyzéséről az ingatlan-nyilvántartásba,
d) az adós fizetési kötelezettségét a jelzálogjog bejegyzésének és törlésének költsége vonatkozásában.

(6) További hitel jelzálogjogának bejegyzéséhez az Önkormányzat abban az esetben járul hozzá, ha az adósnak kölcsöntámogatás hátraléka nincs.

66. §

(1) Amennyiben kizárólag az egyik kérelmező lesz a kölcsöntámogatással érintett ingatlan tulajdonosa, a kölcsön visszafizetését a másik kérelmező adóstársként vállalja.

(2) A kölcsöntámogatás visszafizetésének időtartama alatt az Önkormányzat haszonélvezeti jog bejegyzéséhez nem járul hozzá.

(3) Amennyiben a kérelmező bérlakás bérlője, a bérleti szerződés lejártának időpontja
a) ingatlan építése esetén a kölcsönszerződés megkötésétől számított 18 hónap, vagy
b) ingatlan vásárlása esetén a kölcsönszerződés megkötésétől számított 6 hónap időtartamra módosul azzal, hogy az eredeti bérleti szerződés lejártának időpontját nem haladhatja meg.

67. §

(1) A kölcsöntámogatás visszafizetésének határideje 10 év. A visszafizetés megkezdésének időpontja a kölcsöntámogatást folyósító pénzintézettel történő szerződéskötést követő hónap 5. napja.

(2) A kölcsöntámogatás a futamidő alatt bármikor kamatmentesen visszafizethető.

(3) A kölcsöntámogatást egy összegben vissza kell fizetni, ha
a) a kölcsön futamideje alatt a tulajdonosi jog gyakorlójának tudomására jut, hogy a kedvezményezett az Önkormányzat félrevezetésével jutott a támogatáshoz,
b) ingatlanának egy részét, vagy egészét értékesíti,
c) a kölcsöntámogatással épített vagy vásárolt ingatlant másik lakásra cseréli, vagy
d) a kölcsöntámogatással épített vagy vásárolt ingatlant, továbbá annak egy részét nem lakás céljára hasznosítja.

(4) A jelzálogjog átjegyezhető, és a kölcsöntámogatást nem kell egy összegben visszafizetni, ha a kedvezményezett
a) a kölcsöntámogatással érintett ingatlan elidegenítéséből származó teljes bevételét másik, nagyobb és értékesebb lakóingatlan megszerzésére fordítja,
b) a kölcsöntámogatással érintett ingatlan elidegenítése az új ingatlan vásárlását követően történt, és hitelintézet által kiállított igazolást csatol arról, hogy az elidegenítésből származó teljes bevételt az új ingatlan vásárlásához felvett kölcsön előtörlesztésére fordította, vagy
c) az ingatlant házassági vagy élettársi vagyonközösség megszüntetése érdekében volt házas- vagy élettársának idegenítette el.

IX. Fejezet
Záró rendelkezések

33. Hatályon kívül helyező rendelkezés

68. §

Hatályát veszti Az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, a külön szolgáltatási díjakról, ezek megfizetésének módjáról szóló 18/2004. (IV. 16.) önkormányzati rendelet.

69. §

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről, valamint a lakásvásárlás és -építés támogatásáról szóló 30/2018. (XII. 20.) önkormányzati rendelet.

34. Hatályba léptető rendelkezés

70. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – 2027. január 1-jén lép hatályba.

(2) A 4. § (3) bekezdés d) pontja és a 45. § 2028. január 1-jén lép hatályba.

35. Átmeneti rendelkezések

71. §

(1) E rendelet rendelkezéseit a - (2)–(4) bekezdés, valamint a 52. § (8)–(9) bekezdés kivételével - a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(2) Az 53. § (1) bekezdésében foglaltakat az e rendelet hatálybalépését megelőzően jóváhagyott, vagy folyamatban lévő nyugdíjasházi kérelmek és elbírált, vagy folyamatban lévő előtakarékos pályázatok vonatkozásában is alkalmazni kell.

(3) E rendelet hatályba lépése előtt létrejött előzetes regisztrációs pályázat útján bérbeadott bérlakások bérleti jogviszonyára, valamint a folyamatban lévő vagy jóváhagyott előzetes regisztrációs nyilvántartás alapján történő elhelyezés iránti kérelmek esetén az e rendelet szerinti szociális helyzet alapján történő elhelyezés szabályai az irányadóak.

(4) E rendelet hatályba lépése előtt piaci lakbérrel történő hasznosításra meghirdetett pályázat útján bérbeadott bérlakások esetében az 52. § (6) bekezdés c) pontjában meghatározott lakbért a lakásbérleti szerződés hosszabbítását követően kell alkalmazni.

Pintér Bence
polgármester

dr. Bakonyi Bernadett
jegyző