

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának**  
**26/2009. (V. 29.) rendelete**  
**az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásának,**  
**valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításának**  
**szabályairól**

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

**A rendelet hatálya**

**1. §**

- (1) A rendelet hatálya – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – kiterjed az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra.
- (2) A rendelet hatálya nem terjed ki azokra lakásokra, amelyek használata során tartós lakáshasználati, vagy –bérleti jogviszony nem jön létre (vendéglakások) illetve a lakáskezelő szerv és az önkormányzat közötti külön megállapodással hasznosított lakásokra.

**2. §**

- (1) A rendelet szabályai szerint lakást bérbe adni az Eger város közigazgatási területén bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező
  - a) magyar állampolgárnak,
  - b) a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi I. törvény szerinti EGT állampolgárnak,
  - c) a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi II. törvény, valamint a menedéjogról szóló 2007. évi LXXX. törvény szerint az országban hat hónapnál hosszabb ideig jogszerűen tartózkodó személynek lehet.
- (2) Az (1) bekezdés a-c) pontja alá tartozó, lakóhellyel és tartózkodási hellyel nem rendelkező személynek abban esetben lehet lakást bérbe adni, amennyiben
  - a) munkáltató egri telephelyén munkaviszonnyal, vagy rendszeres munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonnyal rendelkezik, vagy
  - b) életvitelszerűen legalább 2 éve a városban élő hajléktalan.
- (3) Az (1) bekezdés c) pontjában meghatározott bérlő részére, illetve a Magyarország területén önálló lakásként használható lakóingatlanl, önkormányzati vagy állami tulajdonú bérlakással rendelkező bérlő részére csak piaci alapon vagy költségelven lehet lakást bérbe adni.

**A lakások bérbeadásának jogcímei**

### 3. §

- (1) Az Önkormányzat a tulajdonában álló lakásokat bérbe adás vagy használatba adás útján hasznosítja.
- (2) A bérbeadó által kijelölt lakásokat piaci alapon kell bérbe adni.
- (3) Költségelven kell bérbe adni
  - a) az állami támogatással épült és a szerződés szerint csak költségelven hasznosítható lakásokat, ideértve a Fecskeházban az önkormányzat rendelkezési körébe tartozó, és kellő számú igénylő hiányában a Garzonházi szabályok szerint nem hasznosítható lakásokat, valamint
  - b) azokat a lakásokat, amelyeket a bérbeadó költségelven bérbe adható lakássá minősít.
- (4) A (2-3) bekezdésben foglaltak kivételével a lakásokat költségelven vagy szociális helyzet alapján lehet bérbe adni.
- (5) A bérbeadás sajátos formái a Garzonházban, a Nyugdíjasházban és a Fecskeházban történő elhelyezésre irányuló bérbeadás.
- (6) A (2-5) bekezdésben foglaltakat kell értelemszerűen alkalmazni a közérdekű, az adósságrendezési eljárás, a lakáscsere során, rendkívüli élethelyzet alapján, valamint a szociális intézményből elbocsátott személy részére történő bérbeadás esetén.

### A piaci alapon történő bérbeadás feltételei

### 4. §

- (1) Piaci alapon történő bérbeadásra kijelölt lakás bérbevételére jogosult a bérlő, ha az egy fogyasztási egységre jutó havi nettó jövedelme meghaladja az öregségi nyugdíjminimum háromszorosát, vagy más, hitelt érdemlő módon igazolja, hogy a piaci lakbér megfizetésére a bérleti jogviszony fennállása alatt képes.
- (2) A 17. § (1) bekezdése szerinti bérbeadás esetén az (1) bekezdésben meghatározott jövedelemmel nem rendelkező bérlő a piaci alapon bérbe adható lakás bérbevételére abban az esetben jogosult, ha az 18. § alapján megkötött szerződésben a bérlőkijelölési joggal rendelkező a bérleti díj megfizetéséért kezességet vállal.

### 5. §

- (1) A piaci alapon történő bérbeadásra kijelölt lakást a kizárólag költségelvű lakás bérbe vételét igénylő, vagy a lakásigénylők névjegyzékén szereplő, csak ilyen lakás bérbevételére jogosult számára kell felajánlani, vagy pályázat útján kell bérbe adni.
- (2) Több jogosult esetén a bérbevételre jogosultak közül a bérleti szerződést azzal kell megkötöni
  - a) aki a 17. § (1) bekezdése alapján is jogosult a bérbe vételre, vagy
  - b) akit egri székhelyű, telephelyű munkáltatóval fennálló jogviszonya a városhoz köt, vagy
  - c) aki több gyermeket, vagy emelt összegű családi pótlékra jogosító fogyatékos vagy beteg gyermeket nevel.

### 6. §

- (1) A piaci alapon bérlőre adott lakás bérlője abban az esetben kérheti a lakás költségelví, vagy szociális helyzet alapján bérlőre adott lakássá történő minősítését, amennyiben a lakás megfelel a 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak.<sup>1</sup>
- (2) Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony ideje alatt tartós (6 hónapot elérő idejű) és jelentős mértékű jövedelemváltozás miatt szociális helyzet alapján történő bérbeadásra válik jogosulttá – igényt nyújthat be kisebb alapterületű, alacsonyabb komfortfokozatú vagy egyéb adottságai alapján alacsonyabb lakbérű lakásra.

### **A költségelven történő bérbeadás feltételei**

#### **7. §**

- (1) A 3. § (3) bekezdése szerinti, költségelven bérbeadható lakások bérbe vételére jogosult a bérlő, ha az egy fogyasztási egységre jutó havi nettó jövedelme meghaladja az öregségi nyugdíjminimum 250 %-át.
- (2) A költségelví bérbevételre a 4. § (2) bekezdésében foglaltakat értelemszerűen alkalmazni kell.

#### **8. §**

- (1) A 7. § szerinti bérlő, ha a bérleti jogviszony ideje alatt szociális helyzet alapján történő bérbeadásra válik jogosulttá, igényt nyújthat be kisebb alapterületű, alacsonyabb komfortfokozatú vagy egyéb adottságai alapján alacsonyabb lakbérű lakásra.
- (2) Amennyiben ilyen lakást a bérbeadó nem tud bérlőre adni, és a jövedelemcsökkenés tartós, legalább 6 hónapja fennáll, a 3. § (3) bekezdés b) pontja alapján történő bérbeadást a bérlő kérelmére szociális helyzet alapján történő bérbeadásra lehet változtatni.
- (3) A lakás költségelví bérbevételére jogosult a 9. § (2) bekezdésében meghatározott bérlő, ha a szociális alapon történő bérbeadásra jogosító jövedelmi, vagyoni helyzetének fennállását a bérleti szerződés megkötése előtt nem igazolja.

### **A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei**

#### **9. §**

- (1) Szociális helyzet alapján történő bérbevételére jogosult a bérlő, ha jövedelme, vagyona alapján a 44-47. §-okban foglaltak szerint szociális lakbér megállapítására jogosult, és az egy fogyasztási egységre jutó havi nettó jövedelme eléri a nyugdíjminimum kétharmadát.
- (2) A lakásigénylési névjegyzékről kiválasztott bérlő a bérleti szerződés megkötése előtt igazolni köteles, hogy jövedelmi, vagyoni viszonyai szerint a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra jogosult.
- (3) A lakásigénylő az (1-2) bekezdés fennállása esetén sem jogosult szociális helyzet alapján történő bérbeadásra, ha
  - a) az igényléskor, vagy a lakás bérbeadásakor a lakhatásra alkalmas lakástulajdonnal,

---

<sup>1</sup> Módosította a 8/2010. (II. 26.) rendelet

résztulajdonnal, illetve lakástulajdonon haszonélvezeti joggal rendelkezik, továbbá – a csere esetét kivéve – önkormányzati bérlakásra fennálló bérleti jogviszonnyal rendelkezik, vagy

- b) a bérbeadást megelőző 10 éven belül pénzbeli térítés ellenében mondott le önkormányzati lakásról, vagy
  - c) a lakáskezelő szerve felé fennálló, lakás, vagy nem lakáscélú helyiség használatával összefüggő hátralékát nem fizette meg.
- (4) A 8. § (2) bekezdése alapján létrejött bérleti jogviszony szociális helyzet alapján történő bérbeadás – a jövedelmi, vagyoni körülmények utólagos igazolása esetén – az igazolás benyújtását követő 3. hónap első napjától változtatható.

## 10. §

- (1) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás során az elismerhető lakásigény felső határai a következők:
- egy személy esetén 1 lakószoba,
  - három személyig 2 vagy 1 + 2 fél lakószoba,
  - öt személyig 2 + fél lakószoba,
  - nagyobb létszám esetén 2 + 2 fél vagy 3 lakószoba.
- (2) A két vagy több személy esetén, és ha a lakásban jogszerűen lakó igazolt egészségi állapota alapján indokolt, az (1) bekezdés szerinti érték legfeljebb fél lakószobával növelhető.
- (3) Amennyiben a bérleti jogviszony tartama alatt a lakás nagysága a bérlő és a vele jogszerűen együtt lakók személyében történt változások alapján az elismerhető lakásigény felső határát tartósan legalább két lakószobával (ideértve a félszobát is) meghaladja, a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra a bérlő a változást követő év végéig jogosult.

## A lakások bérbeadásának különleges szabályai

### Garzonház

## 11. §

- (1) A Garzonházi lakások bérbevételére jogosult a bérlő, ha vállalja, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követően a kötelező lakáscélú előtakarékoság felhasználásával a lakhatását önerőből megoldja.
- (2) A Garzonházban történő lakásbérletre jogosult a
- a) 40 év alatti, legfeljebb két gyermeket egyedül nevelő, illetve
  - b) legfeljebb két gyermeces házaspárok, élettársak, ha legalább egyikük 40 év alatti,
  - c) 40 év alatti egyedülálló,
- amennyiben a kötelező lakáscélú előtakarékoság teljesítése valamint a lakbér és a lakásfenntartási kiadások teljesítése után az egy fogyasztási egységre jutó nettó jövedelmük eléri az öregségi nyugdíj minimum összegét.

## 12. §

- (1) A kötelező lakáscélú előtakarékoság szerződéskötés kori legkisebb havi összege lakásonként 20.000 Ft. A kötelező lakáscélú előtakarékosági szerződést magyarországi hitelintézettel kell megkötöni, legalább a bérleti idő tartamára.
- (2) Az előtakarékoság teljesítését évenként március 31-ig kell igazolni. Amennyiben a bérlő az előtakarékoságot vagy az igazolás bemutatását felszólítás ellenére sem teljesíti, a bérleti jogviszonya felmondható.

### **13. §**

- (1) A Garzonházban a bérleti jogviszony legfeljebb 5 évre szól.
- (2) A bérleti jogviszony egy alkalommal, legfeljebb egy évvel meghosszabbítható, ha a bérlő jogszabályban és szerződésben előírt kötelezettségeit teljesítette és
  - a) lakás vásárlását adásvételi (elő)szerződéssel, vagy
  - b) folyamatban lévő lakás építését jogerős építési engedéllyel igazolja, vagy
  - c) nincs a bérleményben történő elhelyezésre jogosult más pályázó.
- (3) A Garzonházi bérlet albérletbe nem adható, nem cserélhető, a bérleti jogviszony nem folytatható.

## **Nyugdíjsház**

### **14. §**

- (1) A Nyugdíjsházi lakás bérbevételére jogosult a reá irányadó öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött korú lakásigénylő.
- (2) A lakás bérbe vételére az (1) bekezdés szerinti bérlő abban az esetben jogosult, ha
  - az egy fogyasztási egységre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíjminimum négyszeresét,
  - a lakbér és a várható lakásfenntartási kiadások teljesítése után maradó összege eléri a nyugdíjminimumot,
  - önmaga ellátására képes, de egészségi állapota miatt segítséget igényel, és
  - önálló lakásként használható lakóingatlan nem rendelkezik.
- (3) Amennyiben az igénylő tulajdonában lévő lakásingatlan az önkormányzat megvásárolja, vagy az önkormányzati bérlakását – értékkülönbötet igénybevétele nélkül - nyugdíjsházi lakásra cseréli, a lakáshoz jutás sorrendiségének megállapítása során előnyben részesül.
- (4) A házastársak egyike tekintetében az öregségi nyugdíjkorhatár elérése alól felmentés adható.
- (5) A Nyugdíjsházba a bérlő az élettársát a bérbeadó hozzájárulásával fogadhatja be.
- (6) A Nyugdíjsházban a bérleti jogviszony határozatlan idejű.

## **Fecskeház**

### **15. §**

- (1) A Fecskeházban házas, vagy élettársi kapcsolatban élő, 35 éven aluli, önálló ingatlanal nem rendelkező személyek nyerhetnek elhelyezést, akik

- a) az Eszterházy Károly Főiskola (továbbiakban: Főiskola) nappali tagozatos hallgatói, vagy
  - b) lakáscélú előtakarékosági szerződéssel rendelkező főiskolai oktatók, vagy
  - c) más, rendszeres keresőtevékenységet végeznek.
- (2) A Főiskola bérlőkijelölési jogával nem érintett lakásokat a lakásigénylési névjegyzéken szereplő 35 év alatti fiatalok részére a Garzonházra vonatkozó szabályok szerint kell bérbeadni.
- (3) Elhelyezési igény nélkül - a megszűnéstől számított 6 hónapon belül - el kell hagyni a lakást ha a bérlő keresőtevékenysége 90 napnál hosszabb időre, vagy nappali tagozatos hallgatói jogviszonya megszűnik. Ugyancsak el kell hagyni a lakást a lakáscélú előtakarékoságot nem a vállalt módon történő teljesítése esetén.

## **16. §**

- (1) A bérlők jövedelmére – a nappali tagozatos hallgatók kivételével - a 12. § (2) bekezdésében foglaltakat alkalmazni kell.
- (2) A Főiskola oktatóira vonatkozóan a lakáscélú előtakarékoság szabályainak betartását a Főiskola ellenőrizni.
- (3) A bérleti jogviszony a Fecskeházban nem hosszabbítható, albérletbe nem adható, nem cserélhető, a bérleti jogviszony nem folytatható.

## **Városi közérdekű és bérlőkijelölési jog alapján történő bérbeadás**

## **17. §**

- (1) A Közgyűlés döntése alapján városi közérdekű, illetve állami, önkormányzati feladatellátáshoz kötődő, kiemelkedő fontosságú cél megvalósítása bérlakás juttatásával támogatható.
- (2) A bérbeadás történhet közvetlenül a bérlő részére, vagy bérlőkijelölési jog biztosításával.
- (3) A bérlőkijelölési jogról illetve közvetlenül a bérlő számára történő bérbeadás esetén a bérbeadásról valamint annak feltételeiről a Közgyűlés dönt.
- (4) A bérlőkijelölési jogért, illetve az arról történő lemondásért térítési díj nem jár.

## **18. §**

- (1) Az Önkormányzat a bérlőkijelölési joggal rendelkező munkáltatóval bérlőkijelölésről szerződést köt.
- (2) A szerződésben kell rendelkezni – a Lt-ben meghatározottakon túl - a bérlőkijelölési jog időtartamáról, a lakás adatairól, a bérlő kiválasztására vonatkozó feltételekről valamint a felek egyéb jogairól és kötelezettségeiről.
- (3) Amennyiben a bérlőkijelölési jog nem meghatározott bérlő bérleti jogviszonyához kapcsolódik, a szerződésben kell szabályozni a lakbér és egyéb költségek viselését arra az időtartamra, amely alatt a rendelkezésre bocsátott lakásnak azért nincs bérlője, mert a bérlőkijelölési joggal rendelkező bérlőt nem jelölt.
- (4) A bérlőkijelölési jog alapján a lakásbérleti szerződést a lakáskezelő szerv köti meg a bérlővel.

## A bérbeadás egyéb formái

### 19. §

- (1) Annak a bérlőnek, aki az önkormányzati bérlakására lakbér és a lakáskezelő szerv felé közüzemi díjhátralékot halmozott fel – a felmondás helyett - alacsonyabb komfortfokozatú, kisebb alapterületű vagy egyéb okból alacsonyabb lakbérű, költségű bérlakás ajánlható fel, ha a bérbeadó által felajánlott adósságrendezési eljárásban együttműködik
- (2) A bérleti szerződés megkötésének, illetve meghosszabbításának feltétele a hátraléknak az erről kötött megállapodás szerinti megfizetése.

### 20. §

- (1) A szociális intézményből elbocsátott személynek – amennyiben az intézménybe utaláskor pénzbeli térítés ellenében mondott le lakásbérleti jogviszonyáról – az elbocsátáskor fennálló jogosultsági körülményei figyelembe vételével adható bérbe lakás.
- (2) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltétele a lakásra a 37. § (2) bekezdése alapján megállapítható pénzbeli térítésnek, költségelven történő bérbevételre jogosultság esetén az így megállapított összeg 50 %-ának a megfizetése.

### 21. §

- (1) A lakásigénylési névjegyzéken nem szereplő, szociális helyzet alapján bérbeadásra jogosult számára lakás soron kívül abban az esetben adható bérbe, ha a lakhatása
  - a) korábbi lakásában az életét, testi épségét közvetlenül veszélyezteti,
  - b) a gazdasági válság következményei, illetve természeti vagy egyéb katasztrófa-helyzet miatt szűnt meg.<sup>1</sup>
- (2) Különösen indokolt a bérbeadás, ha más módon (szociális- vagy gyermekvédelmi intézményi elhelyezéssel) a lakhatás átmenetileg sem oldható meg és a fennálló, igazolt körülmények alapján
  - a) a kiskorú gyermek családban történő nevelése vagy
  - b) a súlyosan beteg családtag ápolása, gondozása tartósan veszélyeztetett.
- (3) Amennyiben
  - a) a bérbe adható (üres) Garzonházi lakások hasznosítására a 11-13. §-ok alapján azért nem kerül sor, mert a pályázatot benyújtó, a lakások bérbevételére jogosult lakásigénylők száma kevesebb, mint a rendelkezésre álló lakás,
  - b) a bérlőkijelölési joggal rendelkező a számára biztosított lakást átmenetileg nem hasznosítja, és azt az önkormányzat rendelkezésére bocsátja a lakások legfeljebb 1 évre bérbeadhatóak.<sup>2</sup>
- (4) A (3) bekezdés b) pontja esetében a lakbér megállapításánál a 39. § (3) bekezdése nem alkalmazható.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Módosította a 8/2010. (II. 26.) rendelet

<sup>2</sup> Módosította a 8/2010. (II. 26.) rendelet

<sup>3</sup> Megállapította a 8/2010. (II. 26.) rendelet

## A lakáscsere szabályai

### 22. §

- (1) A bérbeadó hozzájárulása bérleti jogviszonynak csak másik, kizárólag önkormányzat bérlakásra történő cseréjéhez adható.
- (2) A 10. § (3) bekezdése szerinti bérlő számára a lakásigényének megfelelő, megüresedett bérlakás cseréjét fel kell ajánlani.
- (3) Ha a bérlőnek lakbér és a lakáskezelő szerv felé közüzemi díjhátraléka van, a 19. § (1) bekezdésében foglaltak alkalmazásával cserélhet lakást.
- (4) Ha bérbeadó és a cserélő felek másként nem állapodnak meg, a bérlővel együttlakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.
- (5) A lakáscseréhez való hozzájáruló nyilatkozatban tájékoztatni kell a cserepartnert a lakással kapcsolatos kötelezettségekről, a lakás fenntartási költségeiről.

### 23. §

- (1) A lakáscseréhez hozzájárulás nem adható, ha
  - a) az elcserélni kívánt önkormányzati lakás bérleti szerződése határozott idő vagy feltétel bekövetkeztéig szól és az új bérlő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni, vagy
  - b) a bérlőkijelölési jog gyakorlására jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járult hozzá.
- (2) A szociális helyzet alapján bérbe vételre jogosult bérlő magasabb lakbérű, vagy összességében magasabb fenntartási költségű lakás bérlésére nem nyújthat be csereigényt, illetve az ilyen cseréhez hozzájárulás nem adható.

## A lakáshasználat szabályai

### 24. §

- (1) Akinek a bérlakásra fennálló bérleti joga lakbér és a lakáskezelő szerv felé fennálló közüzemi díjtartozás felhalmozása miatti felmondás következtében szűnt meg, adóssága rendezése és lakhatása biztosítása érdekében,
  - a) az általa lakott lakásra, vagy
  - b) alacsonyabb komfortfokozatú, kisebb alapterületű vagy alacsonyabb fenntartási költségű lakásralegfeljebb egy évre, meghosszabbítható lakáshasználati szerződés köthető, amennyiben a hátralék megfizetéséről megállapodást köt, és az abban foglaltakat teljesíti.
- (2) Lakáshasználati szerződést kell kötni a 21. §-ban meghatározott feltételek esetén, ha a rendkívüli helyzet egy éven belül várhatóan megszűnik, vagy ha a rendelet szabályai alapján bérleti szerződés nem köthető.
- (3) A lakáshasználó kérelmére – ha a hátralék megfizetésére kötött megállapodásban foglaltakat maradéktalanul teljesítette, a hátralékát teljes egészében kiegyenlítette – az általa lakott lakásra legfeljebb egy évre bérleti szerződés köthető. A szerződés mindaddig hosszabbítható, ameddig jelen rendelet szerinti bérbeadási feltételek fennállnak.

- (4) Lakáshasználatnak minősül az Eger Tárkányi út 40. sz. alatti ingatlanban létesített szobahasználati jog.

### **A lakásbérlet és lakáshasználat közös szabályai**

#### **25. §**

- (1) A lakásbérlet és lakáshasználat (továbbiakban: lakásbérlet) – a rendeletben szabályozott kivétellel – határozott időre szól.
- (2) A határozott idejű lakásbérleti jogviszony legfeljebb öt évre köthető, amely ismételt határozott időre meghosszabbítható.
- (3) A meghosszabbítás iránti igényt legkorábban a bérleti jogviszony lejártát megelőző 2 hónappal lehet benyújtani, a hosszabbításra jogosultságot igazoló feltételek igazolásával.

#### **26. §**

- (1) Házastársak, továbbá a legalább egy év óta együtt élő, vagy gyermeket közösen nevelő élettársak – a piaci alapon történő és a 21. § szerinti bérbevétel kivételével – a lakás bérletére vonatkozó igény benyújtására és a lakás bérbevételére közösen jogosultak.
- (2) A lakásigényt a külön élő házastárs, élettárs is benyújthatja, amennyiben igazolja, hogy a házasság felbontása iránt eljárás indult, illetve bizonyítja, hogy legalább egy év óta külön lakcímen élnek.
- (3) A lakásbérleti szerződés megkötése előtt igazolni kell, hogy a házassági felbontása iránti eljárás folyamatban van, illetve, hogy a külön élés folyamatosan fennáll.

#### **27. §**

- (1) A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát naptári évenként köteles ellenőrizni.
- (2) Soron kívül kell ellenőrzést végezni, ha a bérbeadó tudomására jutott körülmények alapján a lakás állagmegóvása, illetve a bérlő vagy a lakók magatartása ezt indokolja.
- (3) Legalább 6 havi rendszerességgel kell a lakást ellenőrizni, ha a (2) bekezdésben foglaltak ismételten előfordulnak.

#### **28. §**

- (1) A lakásbérleti és a lakáshasználati szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, és – a 15. § (1) bekezdés a) pontja kivételével – a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény szerint lakóhelyet létesíteni. A bérlő indokoltan van távol a lakásból, ha arra
  - a) egészségi ok, gyógykezelés,
  - b) munkaviszony, rendszeres munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony létesítése,
  - c) tanulmányok folytatása,
  - d) közeli hozzátartozó tartós ápolása, gondozása miatt kerül sor.
- (2) A bérlő a két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát, okát írásban a lakáskezeléssel megbízott szervnek köteles bejelenteni.

- (3) Amennyiben a bérlő az (2) bekezdésben említett bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, illetve távolléte okát a lakáskezeléssel megbízott szerv felhívására sem igazolja, a lakáskezeléssel megbízott szerv jogosult a bérleti jogviszony felmondására.

### 29. §

- (1) Az Lt. 21. §. (2) bekezdésében meghatározott személyek házastársának, élettársának befogadásához a bérbeadói hozzájárulás csak abban az esetben tagadható meg, ha a hozzátartozó személyével összefüggésben olyan körülmény merül fel, amely a bérleti jogviszony felmondásául szolgálhat, vagy a 2. § alapján nem lehet önkormányzati bérlakás bérlője.
- (2) A bérlő lakásba a bérbeadó hozzájárulásával – meghatározott időre - más, a Ptk. szerinti közeli hozzátartozóit fogadhatja be, amennyiben a közli hozzátartozók Eger városban:
- a) tanulmányokat folytatnak,
  - b) munkaviszonyban, rendszeres munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban állnak,
  - c) tartózkodást igénylő gyógykezelés alatt állnak,
  - d) gondozását igénylő fogyatékos személyek
- és nem rendelkeznek Egerben lakásingatlannal. A bérbeadó hozzájárulása a 2 hónapot meghaladó, vagy ennél rövidebb, bejelentett tartózkodás esetén szükséges.
- (3) A lakásba befogadottak jövedelmét, vagyonát a bérbeadás jogcíme és lakbér megállapítása során figyelembe kell venni.
- (4) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakásba történő befogadáshoz nem adható hozzájárulás, ha a lakásban lakók elismerhető lakásigénye a 10. § (1) bekezdésben meghatározott határokat a befogadás után két lakószobával (ideértve a félszobát is) meghaladná.

### 30. §

- (1) A lakásbérleti jogviszony a 2. § szabályai szerint bérbevételre jogosult bérlőtárssal létesíthető.
- (2) A bérleti jogviszony fennállása alatt, közös gyermek esetén – kérelemre - bérlőtársi szerződést kell kötni a bérlő élettársával, kivéve, ha az élettárs házas.
- (3) A (2) bekezdés, valamint Lt. 4. § (4) bekezdésében meghatározott eset kivételével bérlőtársi szerződés a bérleti jogviszony meghosszabbításakor köthető.
- (4) A bérbeadásra való jogosultság megállapításához a bérlőtársak jövedelmét, vagyonát együttesen kell figyelembe venni.
- (5) A 3. § (2) bekezdése és (3) bekezdés a) pontjában meghatározott lakások bérbevétele esetén a bérlőtárs jövedelme alapján a bérbeadás jogcíme nem módosítható és a bérleti díj nem csökkenthető.
- (6) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a bérlőtársi szerződés abban esetben köthető, ha a bérlőtárs is megfelel a 9. §-ban foglaltaknak.

### 31. §

- (1) A bérleti jogviszony folytatására irányuló tartási szerződést azzal az eltartóval lehet megkötni, akivel a 2. § szerint bérleti szerződés köthető.

- (2) A hozzájárulást meg kell adni, ha a bérlő
  - a) szociális alapon történő bérbevételre jogosult, és a lakbér valamint a lakásfenntartási kiadások teljesítése után maradó jövedelme nem éri el a nyugdíjminimum másfélszeresét, vagy
  - b) egészségi állapota alapján napi 4 órát meghaladó időtartamú tartós ápolásra, gondozásra szorul, és ezt az eltartó biztosítja számára.
- (3) A tartási szerződés felbontását kezdeményezi a bérbeadó, amennyiben az eltartó a tartásra anyagi vagy más okból nem képes, vagy a tartási kötelezettségét nem teljesíti.
- (4) A tartási szerződés alapján létrejött bérleti szerződést az eltartónak a bérleti szerződés megkötésekor igazolt jövedelmi és vagyoni viszonyai szerint kell megkötni.
- (5) Házasság esetén csak együttesen kötött tartási szerződéshez adható hozzájárulás.

### 32. §

- (1) A lakást a bérlő albérletbe csak a bérbeadó hozzájárulásával és csak a lakószobák 50%-ának mértékéig adhatja.
- (2) A hozzájárulás iránti kérelemhez csatolni kell az albérleti szerződést.
- (3) Az albérletbe adásból származó jövedelmet a bérlő jövedelmeként figyelembe kell venni.
- (4) Szociális helyzet alapján bérelt lakás esetén az albérletbe adáshoz hozzájárulás nem adható.

### A lakásbérlet létrejöttének szabályai

### 33. §

- (1) A lakásbérleti jogviszony bérbeadói hozzájárulás alapján, a lakáskezeléssel megbízott szervvel megkötött szerződéssel, határozott időre létesíthető.
- (2) A bérleti szerződés megkötésének feltétele a bérlő közjegyző előtt tett, végrehajtható okiratba foglalt egyoldalú nyilatkozata, melyben kötelezi magát, hogy a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése vagy megszüntetése esetén, illetve az Lt. 24. §. (1) bekezdés a-d) pontjaiban meghatározott felmondás, valamint a bérleti szerződés semmissége esetén a bérleményt elhelyezési igény nélkül elhagyja és a lakást kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a lakáskezeléssel megbízott szerv birtokába adja. A közjegyzői eljárás költsége a bérlőt terheli.
- (3) A bérleti szerződést az arra jogosult köteles a lakás bérbeadására vonatkozó bérbeadói hozzájárulás kézhezvételétől számított nyolc napon belül megkötni és a bérleménybe a szerződés megkötésétől számított 30 napon belül beköltözni.
- (4) Amennyiben a bérleti jog jogosultja a (3) bekezdésben meghatározott határidőben alapos indok nélkül nem köti meg a bérleti szerződést, a bérbeadói nyilatkozat hatályát veszti.
- (5) A megkötött bérleti szerződés semmis, ha a bérlő bérbevételre jogosító feltételek igazolása során a valóságnak nem megfelelő adatot tüntetett fel, vagy a jelen rendeletben meghatározott kizáró körülmények valamelyike fennáll.

### 34. §

- (1) A bérbeadói hozzájárulásban a lakásba együttköltöző személyeket meg kell jelölni.
- (2) A Lt. 32. §. (3) bekezdésében meghatározott személyekkel – kérelmükre – akkor köthető

bérlőtársi szerződés, ha a bérlővel együtt költöznek és a lakás nagysága megfelel az együttes lakásigény mértékének.

### **A lakásbérlet megszűnése**

#### **35. §**

- (1) A lakásbérleti jogviszony megszűnik a lakásbérleti szerződésben meghatározott időpontban, vagy feltétel bekövetkezésének napján, ha a bérlő és a bérbeadó a szerződés meghosszabbításáról nem dönt.
- (2) A szerződésben meghatározott idő lejártá előtt is megszűnik a lakásbérleti jogviszony
  - a) a bérlő halálával,
  - b) a 2. § (1) bekezdés a-b) pontjaiban meghatározott bérlői jogosultság megszűnésével,
  - c) a felek közös megegyezésével,
  - d) a korábban bérelt lakásra lakáscsere esetén,
  - e) a lakás elhagyásával, kivéve, ha a bérlő a 28. §-ban foglalt kötelezettségének eleget tett,
  - f) a lakásbérleti jogviszony felmondásával.
- (3) Amennyiben a lakásbérlet felmondására a Lt. 24. § () bekezdés c) pontja alapján kerül sor, és a felmondásra okot adó magatartás a lakásban lakó személyek nem mindegyikének róható fel, a felmondási alapot nem szolgáltató bérlő részére cserelakás felajánlható.
- (4) A lakásbérleti jogviszony megszűnését követően a bérlő köteles a lakáskezelő szervvel a lakás berendezési tárgyainak pótlásáról, karbantartásáról és a lakás felújításáról, és a költségek viseléséről megállapodni, ha azt nem rendeltetésszerű használatra, bérbeadásra alkalmas állapotban adja át.

#### **36. §**

- (1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála következtében szűnt meg, a lakásban visszamaradó élettársal - kérelmére - határozott időtartamú bérleti szerződés köthető, ha a lakásban a bérleti jogviszony megszűnését megelőzően egy évig életvitelszerűen együtt lakott a bérlővel, és megfelel az adott lakásra vonatkozó, jelen rendeletben szabályozott bérbeadási feltételeknek.
- (2) A lakásbérleti jogviszony megszűnése után a lakásban visszamaradó, jogszerűen befogadott személy határozatlan idejű bérleti jogviszony esetén legfeljebb 5 évig, határozott idejű bérleti jogviszony esetén a bérleti jognak a határozott idő lejártáig való folytatására jogosult.<sup>1</sup>
- (3) A bérleti jogviszonynak a bérlő halála miatt történő megszűnése esetén a bérlő örököse köteles a bérlő tulajdonát képező, a bérlakásban maradt tárgyakat a 30 napon belül elszállítani. Ha felszólítás ellenére a megadott határidőre a lakást üres állapotban nem adja át, a lakáskezelő szerv az örökös költségére, kárára raktárba, vagy arra alkalmas más helyiségbe helyezheti el az ingóságokat.

---

<sup>1</sup> Módosította a 8/2010. (II. 26.) rendelet

### 37. §

- (1) Az állam tulajdonából ingyenesen az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati bérlakás határozatlan időre szóló bérleti jogviszonya a Lt. 26. § (1) bekezdés szerinti felmondással vagy közös megegyezéssel úgy is megszüntethető, hogy a bérbeadó másik lakást ad bérbe, vagy a bérlő részére pénzbeli térítést fizet.
- (2) A pénzbeli térítés a lakásra 42-43. §-ai által megállapított költségelvű lakbér 8 évi összegével azonos. A térítés ennek 50 %-a, ha a bérleti jog megszüntetésére azért került sor, mert a bérlő az önkormányzat fenntartásában lévő bentlakásos szociális intézményben került elhelyezésre.

### Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérlőinek fizetési kötelezettségei

### 38. §

- (1) A lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a lakás és helyiségei használatáért a bérlő
  - a) lakbért,
  - b) a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díját, valamint
  - c) közüzemi díjakat köteles fizetni.
- (2) A lakáshasználati szerződés és a jogcím nélküli használat idejére használati díjat kell fizetni.
- (3) A lakbér (lakáshasználati díj) tartalma:
  - a) a lakás és az épület – a bérleti szerződés szerinti – bérbeadót terhelő karbantartása
  - b) az épületkezelés díja és
  - c) a piaci alapon bérbe adott lakások esetében a bérbeadás haszna.

### 39. §

- (1) A bérlő által fizetendő havi költségelvű lakbér mértéke:
  - a) összkomfortos és komfortos lakás esetében 500 Ft/m<sup>2</sup>/hó
  - b) félkomfortos lakás esetében, az a) pont szerinti érték 50 %-a, 250 Ft/m<sup>2</sup>/hó
  - c) komfort nélküli lakás esetében, az a) pont szerinti érték érték 20 %-a, 100 Ft/m<sup>2</sup>/hó
  - d) szükséglakás esetében az a) pont szerinti érték 10 %-a, 50 Ft/m<sup>2</sup>/hó
- (2) Az Eszterházy Károly Főiskola bérlőkijelölési jogával érintett Fecskeházi lakások esetén a lakbér módosítására a Főiskola tesz javaslatot. A költségelven történő bérbeadás esetén a lakbér az (1) bekezdés a) pontban meghatározott lakbér 80 %-a. (400 Ft/m<sup>2</sup>/hó)
- (3) A Nyugdíjasházban, a Garzonházban és a Fecskeházban – kivéve (2) bekezdés által érintett lakásokat - lévő önkormányzati bérlakások esetén a lakbért a 10-11. §-okban foglaltak alkalmazásával kell megállapítani, azzal, hogy a fizetendő lakbér az (1) bekezdés a) pontban meghatározott lakbér 75 %-a.
- (4) Piaci alapon történő bérbeadás esetén a lakbér az (1) bekezdés a) pontban meghatározott lakbér 150 %-a. (750 Ft/m<sup>2</sup>/hó)

### 40. §

- (1) A lakáshasználati szerződés alapján fizetett díjra – a (2) bekezdés kivételével - a lakbér megállapításának szabályait kell alkalmazni.
- (2) A 24. § (4) bekezdése szerinti – a fűtés kivételével az egyéb lakásfenntartási kiadásokat is tartalmazó - szobahasználati díj havi 8500 Ft, ami minden további használóval 1500 Ft-tal emelkedik.
- (3) A jogcím nélküli használat díja a költségelvű lakbérrel azonos.

#### **41. §**

- (1) A fizetendő lakbér mértékének változását a bérbeadónak írásban közölnie kell a bérlővel.
- (2) A bérlő a lakbért – a bérleti szerződésben meghatározottak szerint – a lakás kezelőjének köteles a tárgyhó 15-ig kifizetni.
- (3) A rendeletben meghatározott lakbért az általános forgalmi adóról szóló 2007.évi CXXVII. törvényben meghatározottak szerint ÁFA fizetési kötelezettség terheli. A bérlő az áfával növelt lakbér összegét köteles megfizetni.

## A lakás bérleti díjának csökkentése és növelése

### 42. §

- (1) A havi lakbért - az Lt. 34. §-ában foglaltakra figyelemmel - 10 %-kal csökkenteni kell, ha a lakás
  - a) komfortfokozata megállapított feltételeknek megfelel, de
    - a lakásban konyha (főzőfülke) helyett főzőszekrény, vagy
    - fürdőszoba helyett zuhany- vagy mosdófülke van,
    - csökkentett természetes megvilágítással rendelkező szobája van
  - b) ha lakás felvonó nélküli lakóépület negyedik, vagy ennél magasabb emeletén van.
- (2) A csökkentés mértéke együttesen legfeljebb 20% lehet.
- (3) Ha a lakás műszaki állapota indokoltá teszi, bérlő kérésére - a lakáskezelő szerv javaslata alapján - a helyzet fennállásának időtartamára alacsonyabb fokozatú lakbért lehet megállapítani.

### 43. §

- (1) A havi lakbért - az Lt. 34. §-ában foglaltakra is figyelemmel - 10 %-kal növelni kell, ha a lakás:
  - a) önálló lakótelken, legfeljebb háromlakásos épületben van,
  - b) a védett belváros területén lévő épületben van,
  - c) önálló (cirko-) fűtéssel rendelkezik.
- (2) A növelés mértéke együttesen legfeljebb 20 % lehet.

## A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérére

### 44. §

- (1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérét (továbbiakban: szociális lakbér) a bérlő jövedelmi viszonya és vagyoni helyzete alapján kell megállapítani.
- (2) A szociális lakbér a 39. §. (1) bekezdésében, valamint a 42-43. §-okban meghatározottak alapján megállapított (továbbiakban: költségelvű) lakbérék
  - a) 40 %-a (200 Ft), ha a bérlő(k) egy fogyasztási egységre jutó jövedelme a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 175 %-át,
  - b) 50 %-a (250 Ft), ha az a) pontnál magasabb, de a 200 %-át,
  - c) 60 %-a (300 Ft), ha a b) pontnál magasabb, de a 225 %-át,
  - d) 70 %-a (350 Ft), ha a c) pontnál magasabb, de a 250 %-átnem haladja meg, és nincs a 46. §-ban meghatározott mértékű vagyonuk.
- (3) A 10. § (3) bekezdése alapján szociális lakbérre nem jogosult bérlő részére a (2) bekezdésben meghatározott feltételek esetén az a-d) pontok szerint számított lakbér 20 %-kal növelt értékét kell megállapítani.

### 45. §

- (1) A szociális lakbér megállapításánál a bérlők és a jogszerűen a lakásban lakók együttes jövedelmét és vagyonát kell figyelembe venni.

- (2) A jövedelem és a fogyasztási egység meghatározásánál a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv. (Sztv) 4. §. (1) bekezdését kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy az egyedül élő bérlő fogyasztási egységét 1,4-ben, a kétfős háztartását legalább 2,2-ben kell figyelembe venni.

#### 46. §

- (1) A szociális lakbér megállapítását kizárja a hasznosítható ingatlan, ingó (különösen gépjármű) vagyon illetve vagyoni értékű jog, amelynek a forgalmi értéke meghaladja az öregségi nyugdíjminimum mindenkori legkisebb összegének 100-szorosát.
- (2) A vagyon megállapítására is az Sztv. szabályait kell alkalmazni.

#### 47. §

- (1) Amennyiben a jogosultság ideje alatt a bérlő szociális helyzete olyan mértékben változik, hogy a továbbiakban már nem jogosult a szociális lakbér fizetésére, vagy magasabb szociális lakbér fizetésére lenne köteles, a változást követő hónap 10. napjáig köteles azt bejelenteni.
- (2) A bérlő részére a szociális helyzete szerinti magasabb szociális lakbért, vagy a költségelví lakbért a változást követő 2. hónaptól kell megállapítani. Nem változik a lakbér, ha a jogosultság egy évéből 3 hónapnál kevesebb idő van hátra.
- (3) Amennyiben a bérlő – jövedelme, vagyona alapján - a szociális helyzet szerinti bérleti díj megállapítására már nem jogosult, de a jövedelme legfeljebb 20 %-kal haladja meg a 44. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott értéket, a bérlőnek a jogosultság változásától 6 hónappal a költségelví lakbér 80 %-át (400 Ft/m<sup>2</sup>/hó) kell fizetnie.

#### 48. §

- (1) A szociális lakbér megállapítását bérlő a bérleti szerződés megkötésekor, ezt követően évente egyszer kérheti.
- (2) A szociális lakbért a határozat keltét követő hónap első napjától egy évre kell megállapítani. Azt a bérlő kérelmére a jövedelem igazolt, tartós, 6 hónapot elérő csökkenése esetén lehet módosítani.

#### 49. §

Amennyiben megállapítható, hogy a bérlő a szociális helyzet alapján megállapított lakbért rosszhiszeműen jogosulatlanul vagy jogosulatlan mértékben vette igénybe, a magasabb lakbér megfizetése iránt legfeljebb egy évre visszamenőleg lehet intézkedni.

### A fizetendő lakbér megállapítása

#### 50. §

- (1) A rendelet illetve a 44-48. §-ok szerinti határozat alapján a szociális lakbér mértékét a polgármester, az összegét a lakáskezelő szerv állapítja meg, és közli a bérlővel.

- (2) A lakáskezelő szerv lakbért, illetve - a határozat érvényességi ideje alatt - a szociális lakbért módosítja, ha a lakbér kizárólag a rendelet 39. §-ának módosítása, vagy a 42-43. §-okban foglaltak alkalmazása miatt változik.

### **A lakbér kiszámításának módja**

#### **51. §**

- (1) A lakbér kiszámításakor a lakás helyiségei alapterületét kell számításba venni.
- (2) Az alapterület megállapításánál a lakás összes (lakó-, főző-, egészségügyi-, közlekedő-, tároló-,) helyisége teljes területének a vakolt falsíkok között - a padlósínt felett 1 m magasságban - mért teljes területének az 1,9 m szabad belmagasságot elérő részét, továbbá a loggia zárt (fedett) és oldalról átlátást gátló módon kialakított erkély területének a felét, illetve a beépített bútorok által elfoglalt területet kell számításba venni. Ennek során a lakáson belüli lépcső felső szintjének az alapterületét figyelmen kívül kell hagyni és a számított alapterület 0,5 m<sup>2</sup>-ig lefelé, 0,5 m<sup>2</sup> felett felfelé kell kerekíteni.
- (3) Nem számítható be a helyiség alapterületébe a falsíkon kívül eső terület (ajtóknál és ablakoknál lévő beugrások, a 0,5 m<sup>2</sup>-nél kisebb alapterületű falfülkék stb.) és a falsíkokból kiugró falpillérek által elfoglalt terület.
- (4) A havi lakbér összegét - a kerekítés szabályait figyelembe véve - forintba kerekítetten kell megállapítani.

### **A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások**

#### **52. §**

- (1) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások köre:
- a) közös használatú helyiségek
    - víz és csatornadíja,
    - derítőtisztítás,
    - elektromos energia díja,
    - rovar- és rágcsálóirtási hozzájárulás,
    - egyéb díj (a bérbeadó és a bérlő által kötött megállapodás alapján);
  - b) házfelügyelői szolgáltatás bér és dologi költsége,
  - c) kéményseprési díj,
  - d) szemétszállítás,
  - e) víz és csatornadíj,
  - f) liftkarbantartás.
- (2) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások körét és díját - esetenként - a bérbeadó és a bérlő a jogszabályok keretei között kötött megállapodása tartalmazza.
- (3) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díjának fizetési módja:
- a) A tulajdonosnak, illetve a megbízott kezelőnek előleg formájában a lakbérrel egyidejűleg év közben üzemeltetési költségelőleg formájában kell megfizetni. Az előleg az előző év elszámolása alapján az időközbeni árváltozások figyelembevételével kerül megállapításra.

- b) Ingatlanonként a tényleges költség felmerülése alapján történik az elszámolása, amit évenként kell elkészíteni
- társasház esetén a társasház alapító okiratában foglalt arányok alapján,
  - tisztán önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetén a lakások bérleti szerződésében rögzített alapterülete szerinti arányok alapján,
  - víz-és csatornadíj elszámolásánál az épület főmérőjének és az összes almérőnek a különbözetét- az épületben található lakásszámra vetítve - lakásonként egyenlő arányban kell felosztani.

(4) Az elszámolást a bérlakásokra vonatkozóan a bérlőkkel lakógyűlésen kell ismertetni.

### **Közüzemi díjak**

#### **53. §**

- (1) Közüzemi díjak különösen azok a költségek, amelyek előfordulásuk alapján közvetlenül a lakáshoz rendelhetők.
- (2) A lakás közüzemi díjai:
- a) távhő-szolgáltatás (melegvízzel, hődíjjal együttes) díja,
  - b) elektromos energia-felhasználás díja,
  - c) gázfogyasztás díja,
  - d) tv-antenna díja, kábel tv szolgáltatás díja.
- (3) A közüzemi díjakat a mindenkori ide vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően kell megfizetni külön számla alapján a szolgáltatónak, illetve a díj beszedésére jogosultnak.

### **Egyéb díjak**

#### **54. §**

- (1) A bérlő a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg – a szociális helyzet alapján történő bérbeadást kivéve – óvadék megfizetésére köteles.
- (2) Az óvadék összege a lakásra megállapított havi lakbér kétszerese. <sup>1</sup>

#### **55. §**

- (1) Amennyiben a lakás társas vállalkozás székhelye vagy telephelye, vagy abban a jogszerűen lakó egyéni vállalkozást folytat, azt a lakáskezelő szervnek be kell jelenteni.
- (2) A bérlő a tevékenység időtartama alatt havi 2.000 Ft díjat köteles fizetni.

---

<sup>1</sup> Módosította a 8/2010. (II. 26.) rendelet

## A bérbeadásra és lakbér megállapítására vonatkozó egyéb rendelkezések

### 56. §

- (1) A Lt. 81. §. (1) bekezdésében meghatározott lakások bérleti díját az önkormányzati lakásokéval azonos mértékben és módon kell megállapítani és megfizetni.
- (2) A rendelet 44. § (1) bekezdés b.) pontja alkalmazásában a védett belváros területének az alábbi utcákban lévő lakások minősülnek:  
Almagyar u, Bajcsy-Zsilinszky u, Balassi Bálint u, Barkóczi u, Bródy Sándor u, Csiky Sándor u, Deák Ferenc u, Dobó u, Dobó István tér, Egészségház u, Érsek u, Gólya u, Hatvani kapu tér, Hibay Károly u, Jókai u, Katona István tér, Klapka György u, Knézich Károly u, Kossuth Lajos u, Dr. Nagy János u, Petőfi tér, Rózsa Károly u, Servita u, Szálloda u, Szent János u, Széchenyi u, Szvorényi u. 8. sz-ig, Tárkányi Béla u, Telekessy u, és Törvényház u.
- (3) A Garzonház az Eger Rákóczi u. 8-10. sz. alatt, a Nyugdíjasház az Eger Malomárok u. 66. sz. alatt, a Fecskeház az Eger Pozsonyi u. 18/A és 18/B. sz. alatt található ingatlan.
- (4) A rendelet 3. §. (3) bekezdése alapján költségelven kell bérbe adni az Eger Pozsonyi u. 16/A, 16/B. és 41. számú ház lakásait, illetve az Eger Pozsonyi u. 18/A és 18/B. egyes lakásait.

### A lakásigénylési eljárás

### 57. §

- (1) A piaci alapon és kizárólag költségelven bérbe adható lakásokat, a Garzonházi, Nyugdíjasházi és Fecskeházi lakásokat hirdetmény útján pályázattal, az egyéb lakásokat lakásigénylési eljárásban kell hasznosítani.
- (2) A Főiskola nappali tagozatos hallgatói és oktatói a lakásigényt a Főiskolának jelentik be. A bérlőkijelölési jogával érintett lakásokra a Főiskola jelöli ki a bérlőt és vele e rendeletben foglaltak szerint bérleti szerződést köt.
- (3) A pályázatokat a megadott határidőig, a lakások bérbevételére vonatkozó igényeket folyamatosan lehet benyújtani.
- (4) A lakások bérbevételét igénylők nyilvántartása a Lakásigénylési Névjegyzék. A névjegyzék tartalmazza az együttköltözők számát (felnőtt, gyermek), jövedelmi, vagyoni helyzetük alapján a bérbeadás jogcímét, lakóhelyét, lakásigényük mértékét.
- (5) A jóváhagyott névjegyzéket minden naptári negyedévben felül kell vizsgálni, át kell vezetni a lakásigénylők adataiban bekövetkezett változásokat.
- (6) A nyilvántartásba vett, de a tárgyévben bérleti jogviszonyt nem létesítő igénylők igényeit a következő év I. negyedévében felül kell vizsgálni. A felhívást nem teljesítő igényét törölni kell a jegyzékről.
- (7) Külön névjegyzéket kell készíteni a Garzonházi, a Nyugdíjasházi és a Fecskeházi lakást igénylőkről, amit szükség szerint, de legalább félévente kell felülvizsgálni.

### 58. §

- (1) A pályázatot és a lakásigénylést az erre a célra rendszeresített nyomtatványon lehet benyújtani.
- (2) Szükséges igazolások, iratok, melléletek:

- Jövedelemnyilatkozat, igazolások a pályázó, igénylő, és a vele együtt költöző Sztv. szerinti jövedelméről (munkáltatói igazolás, gyermektartásdíjat megállapító jogerős bírósági ítélet, jogerős gyámhivatali határozat, a tartásdíj fizetését igazoló csekk szelvény, folyószámla kivonat, családi pótlékról, nyugdíjról, árvaellátásról szóló igazolás, egyéb rendszeres pénzellátásokról, szociális segélyekről, támogatásokról szóló igazolások, stb.),
- házasság felbontásáról és a gyermek elhelyezéséről szóló jogerős bírósági ítélet, gyámhatósági határozat
- a lakásigényt befolyásoló egészségi állapotra vonatkozó orvosi igazolás,
- munkanélküliségre vonatkozó iratok,
- munkáltató egri telephelyén fennálló munkaviszony, rendszeres munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony igazolása,
- lakóhely, tartózkodási hely igazolása, a személyi igazolvány, egyéb személyi okmány vagy a lakcímet igazoló hatósági igazolvány bemutatása,
- hajléktalanság esetén az ezt bizonyító irat,
- élettársi kapcsolat igazolása- egy éves közös lakóhely, vagy gyermek közös nevelésének hiányában közjegyző előtt készített okirat,
- a pályázó, igénylő vagy a vele együtt költözők tulajdonában lévő vagyontárgyakról vagyonynyilatkozat,
- a pályázó, igénylő vagy a vele együtt költözők tulajdonában, haszonélvezetében lévő ingatlanokról kiállított, 3 hónapnál nem régebbi tulajdoni lap, ennek hiányában az ingatlan-nyilvántartási adatok (helyrajzi szám)
- készpénz megtakarítást bizonyító szerződés, pénzügyi igazolás,
- megkötött lakás-előtakarékossági szerződés,
- iskolalátogatási igazolás,
- születendő gyermekről orvosi igazolás.

(3) Nem kerülhetnek a lakásigénylők névjegyzékére azok az igénylők, pályázók, akik a szükséges adatokat, igazolásokat, nyilatkozatokat felhívás ellenére nem, vagy hamis tartalommal nyújtották be.

## 59. §

- (1) Az Önkormányzat és hivatala jelen rendeletben szabályozott feladatai ellátása érdekében a személyes adatokat kezelhet.
- (2) Az érintett állampolgárok önkéntes hozzájárulása alapján az alábbi adatok kezelhetők:
  - lakásigénylő neve, anyja neve, családi állapota, születési helye, ideje,
  - gyermekei száma, neve, születési helye, ideje, anyja neve,
  - más együttköltöző neve, születési helye, ideje, anyja neve,
  - lakóhelyük, tartózkodási helyük,
  - nem magyar állampolgárok tartózkodási jogcíme,
  - jövedelmi, vagyoni helyzetre, munkahelyre, rendszeres munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyra vonatkozó adatok.
- (3) Az adatkezelés során a személyes adatok védelmének érdekében biztosítani kell
  - a) az érintettnek az adataihoz való hozzáférést, a helyesbítéshez vagy a törléshez való jogát,
  - b) a tárolt adatokat törlését, ha annak 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.

## **A bérbeadói jogok gyakorlása**

### **60. §**

A Közgyűlés határozatot hoz:

- a) bérlőkijelölési jog juttatásáról, annak tartalmáról, és
- b) a városi közérdekű bérbeadásról, a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság valamint a Szociális és Egészségügyi Bizottság együttes javaslata,
- c) a lakásigénylési névjegyzék jóváhagyásáról Szociális és Egészségügyi Bizottság javaslata alapján,
- d) szociális lakbér megállapítása, elutasítása ellen benyújtott fellebbezésről,
- e) a lakáskezelő szervvel - az átadott bérbeadói jogok gyakorlásáról – kötendő megállapodás tartalmáról.<sup>1</sup>

### **61. §**

- (1) A Szociális és Egészségügyi Bizottság dönt
  - a) a rendelet 19-20. §-ai szerinti bérbeadásról,
  - b) lakáscserével történő bérbeadásról,
  - c) lakáscsere jóváhagyásáról,
  - d) bérleti jog folytatásáról,
  - e) bérleti jogviszony meghosszabbításáról.
- (2) A Szociális és Egészségügyi Bizottság
  - a) javaslatot tesz szociális lakbér megállapítása vagy elutasítása ellen benyújtott fellebbezés elbírálására,
  - b) felmentést ad - Nyugdíjasházi bérlők esetén - a házastársak egyikének a nyugdíjkorhatár betöltése alól.

### **62. §**

- (1) A Polgármester által gyakorolt bérbeadói jogok:
  - a) a lakásigénylési névjegyzék alapján történő bérbeadás,
  - b) a pályázat útján (piaci alapon, költségelven) történő bérbeadás,
  - c) a Garzonházra, Nyugdíjasházra benyújtott pályázatok alapján történő bérbeadás,
  - d) a Fecskeházi bérbeadás
  - e) a rendelet 21. §-a szerinti bérbeadás,
  - f) a lakásba történő befogadás jóváhagyása,
  - g) az albérletbe adás jóváhagyása,
  - h) bérlőtársi jogviszony jóváhagyása,

---

<sup>1</sup> Módosította a 8/2010. (II. 26.) rendelet

- i) szociális lakbér megállapítása
  - j) a bérlő nélküli bérlakás, illetve bérbe adott lakás megüresedés esetén történő hasznosítási módjáról.<sup>1</sup>
- (2) A Polgármester javaslatot tesz a Közgyűlés hatáskörébe tartozó döntésekre.

### 63. §

- (1) A lakáskezelő szerv által gyakorolt bérbeadói jogok:
- a) lakásbérleti szerződés megkötése,
  - b) a lakásnak a bérlő rendelkezésére bocsátása,
  - c) lakbér megállapítása, közlése, beszedése,
  - d) a Lt. 19. § (2) bekezdése szerinti megállapodás tartalmának meghatározása,
  - e) a lakás használatának ellenőrzése,
  - f) a lakásbérlet felmondása,
  - g) a lakásbérleti jogviszony megszűnését követően a lakás visszavétele.
- (2) A lakáskezelő szerv javaslatot tehet a Közgyűlés, a Közgyűlés Bizottságai és Polgármester hatáskörébe tartozó ügyekben.

### 64. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.
- (2) Egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásának szabályairól 42/2004 (XII.17.) rendelet, valamint az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérleti díjáról és a külön szolgáltatások díjáról, továbbá a lakbértámogatás rendjéről szóló 58/2007. (IX.30.) számú rendelet.

**Eger, 2009. május 29.**

**Habis László**  
polgármester

**dr. Estefán Géza**  
jegyző

---

<sup>1</sup> Módosította a 8/2010. (II. 26.) rendelet