

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

módosította:

7/2010. (II. 26.) önkormányzati rendelet
4/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelet
1/2012. (I. 27.) önkormányzati rendelet
5/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelet
17/2017. (VI. 23.) önkormányzati rendelet
32/2018. (XII. 21.) önkormányzati rendelet
6/2020. (IV. 08.) polgármesteri rendelet
7/2021 (III.31) önkormányzati rendelet

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. §

- (3) A rendelet szabályai szerint Lakásigénylési (Garzonházi, Nyugdíjasházi) névjegyzékre az Eger város közigazgatási területén bejelentett lakóhellyel vagy legalább egy éves folyamatos tartózkodási hellyel rendelkező
 - a) magyar állampolgár,
 - b) a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi I. törvény szerinti EGT állampolgár,

- c) a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi II. törvény, valamint a menedékjogról szóló 2007. évi LXXX. törvény szerint az országban hat hónapnál hosszabb ideig jogszerűen tartózkodó személy kerülhet.
- (4) Az (1) bekezdés a-c) pontja alá tartozó, Eger városban lakóhellyel vagy legalább egy éves folyamatos tartózkodási hellyel nem rendelkező személy abban esetben kerülhet lakásigénylési névjegyzékre, amennyiben
 - a) munkáltató egri telephelyén legalább egy éves munkaviszonnyal, vagy rendszeres munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonnyal rendelkezik, vagy
 - b) életvitelszerűen legalább 2 éve a városban élő hajléktalan, amennyiben korábban egri lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel (hajléktalanszálló kivételével) rendelkezett.
- (5) Piaci alapon lehet lakást bérbe adni
 - a) az (1) bekezdésben előírt időtartamú tartózkodási hellyel, vagy a (2) bekezdésben előírt időtartamú jogviszonnyal nem rendelkezők,
 - b) az (1) bekezdés c) pontjában meghatározott lakásigénylők,
 - c) a Magyarország területén önálló lakásként használható lakóingatlannal, önkormányzati vagy állami tulajdonú bérlakással rendelkezők részére.

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) ¹A bérbeadás sajátos formái a Garzonházban, a Nyugdíjasházban, a Fecskeházban és a Színészházban lévő lakásokban történő elhelyezésre irányuló bérbeadás.”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 Módosította az 1/2012.(I. 27.) rendelet

- (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 költségelven bérbeadható lakások bérbe vételére jogosult a bérlő, ha jövedelme meghaladja a 44. § (1) bekezdés d) pontjában meghatározott jövedelmet, vagy vagyona alapján a szociális lakbér megállapítására nem jogosult.
- (2) Több jogosult esetén a bérbevételre jogosultak közül a bérleti szerződést azzal kell megkötni
 - 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) ²A piaci alapon bérbe adott lakás bérlője abban az esetben kérheti a lakás költségelvű, vagy szociális helyzet alapján bérbe adott lakássá történő minősítését, amennyiben a lakás megfelel a 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak.
- (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 költségelven bérbeadható lakások bérbe vételére jogosult a bérlő, ha jövedelme, vagyona alapján a 44-47. §-okban foglaltak szerint szociális lakbér megállapítására nem jogosult.
- (2) A költségelvű bérbevételre a 4. § (2) bekezdésében foglaltakat értelemszerűen alkalmazni kell.

8. §

² Módosította a 7/2010. (II. 26.) rendelet

- (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 bérbe adni, és a jövedelemcsökkenés tartós, legalább 6 hónapja fennáll, a 3. § (3) bekezdés b) pontja alapján történő bérbeadás a bérlő kérelmére szociális helyzet alapján történő bérbeadássá lehet változtatni.
- (3) A lakás költségelvű 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) ³Szociális 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 az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét.
- (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) ⁴A lakásigénylő az (1-2) bekezdés fennállása esetén sem jogosult szociális helyzet alapján történő bérbeadásra, ha
 - a) az igényléskor, vagy a lakás bérbeadásakor lakástulajdonnal, 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
 - ba) pénzbeli térítés ellenében mondott le önkormányzati lakásról, vagy
 - bb) bérlakását tulajdonra cserélte, vagy
 - bc) önkormányzati lakást önkényesen birtokba vett, vagy
 - bd.)** a bérlő vagy a bérlővel együtt lakó személy önkormányzati lakást vagy hozzátartozó helyiséget megrongált, vagy abban kárt okozott, vagy
 - c) a lakáskezelő szerve felé fennálló, lakás, vagy nem lakáscélú helyiség használatával összefüggő hátraléka van.
- (4) A 8. § (2) bekezdése alapján létrejött bérleti jogviszony szociális helyzet alapján történő bérbeadássá – a jövedelmi, vagyoni körülmények utólagos igazolása esetén – az igazolás benyújtását követő 3. hónap első napjától változtatható.

10. §

³ Módosította az 1/2012.(I. 27.) rendelet

⁴ Módosította a 4/2011. (I. 28.) rendelet

- (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. §⁵

- (1) A Garzonházi lakások bérbevételére jogosult a bérlő, ha
 - a) vállalja, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követően a kötelező lakáscélú előtakarékoság felhasználásával a lakhatását önerőből megoldja, és
 - b.)⁶
- (2) A Garzonházban történő lakásbérletre jogosult a
 - a) 40 év alatti, legfeljebb két gyermeket egyedül nevelő, illetve
 - b) legfeljebb két gyermekes 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 másfélszeresét.

12. §

- (1) ⁷A kötelező lakáscélú előtakarékoság szerződéskötés kori legkisebb havi összege lakásonként 40.000 Ft, egyedülálló bérlő esetében 30.000 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.

⁵ Módosította a 17/2017. (VI.23.) rendelet

⁶ Módosította a 32/2018. (XI. 21.) rendelet

⁷ Módosította a 17/2017. (VI.23.) rendelet

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.

Nyugdíjasház

14. §

- (1) ⁸A Nyugdíjasházi lakás bérbevételére jogosult a bérleti szerződés megkötésének időpontjában a 65. életévét betöltött személy.
- (2) A lakás bérbe vételére az (1) bekezdés szerinti bérlő abban az esetben jogosult, ha
 - a) a lakbér és a várható lakásfenntartási kiadások teljesítése után maradó, egy fogyasztási egységre jutó havi nettó jövedelme eléri az öregségi nyugdíjminimum összegét,
 - b) önmaga ellátására képes, de egészségi állapota miatt segítséget igényel, és
 - c) önálló lakásként használható lakóingatlannal nem rendelkezik.
- (3) Amennyiben az igénylő tulajdonában lévő lakásingatlant az önkormányzat megvásárolja, vagy az önkormányzati bérlakását – értékkülönbséget igénybevétele nélkül - nyugdíjasházi lakásra cseréli, a lakáshoz jutás sorrendiségének megállapítása során előnyben részesül.
- (4) ⁹A házastársak egyike tekintetében az (1) bekezdés szerinti korhatár elérése alól felmentés adható.
- (5) A Nyugdíjasházba a bérlő az élettársát a bérbeadó hozzájárulásával fogadhatja be.
- (6) ¹⁰

Fecskeház

15. §

- (1) A Fecskeházban házas, vagy élettársi kapcsolatban élő, 35 éven aluli, önálló ingatlannal nem rendelkező személyek nyerhetnek elhelyezést, akik
 - a) az Eszterházy Károly Egyetem (továbbiakban: Egyetem) nappali tagozatos hallgatói, vagy
 - b) lakáscélú előtakarékosági szerződéssel rendelkező egyetemi oktatók,

⁸ Módosította a 4/2011. (I. 28.) rendelet

⁹ Módosította a 4/2011. (I. 28.) rendelet

¹⁰ Módosította a 4/2011. (I. 28.) rendelet

vagy

c) más, rendszeres keresőtevékenységet végeznek.

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

"Színesház

16/A. §

- (1) A lakások kezelője a Gárdonyi Géza Színház. A kezelő jogosult a bérő kijelölésére, bérbeadásra, a bérleti jogviszony meghosszabbítására, a lakásba történő befogadás jóváhagyása, bérőtársi jogviszony jóváhagyása, és a rendelet 63. §-ában meghatározott feladatok végrehajtására.
- (2) A lakások bérleti díját a 39. § (1) bekezdés a) pontja alkalmazásával kell megállapítani. A bérleti díj tartalmazza a lakás szokásos berendezési tárgyain felül a bútorok használatát.
- (3) A lakások bérleti díját nem terheli Áfa fizetési kötelezettség.
- (4) A bérőők a rendeletben meghatározott feltételek esetén szociális lakbér megállapítását kérhetik a polgármestertől.

Városi közérdekű és bérőlkijelölési jog alapján történő bérbeadás

17. §

- (1) A Közgyűlés döntése alapján városi közérdekű, illetve állami, önkormányzati feladatellátáshoz kötődő, kiemelkedő fontosságú cél megvalósítása bérakás juttatásával támogatható.
- (2) A bérbeadás történhet közvetlenül a bérő részére, vagy bérőlkijelölési jog biztosításával.
- (3) A bérőlkijelölési jogról illetve közvetlenül a bérő számára történő bérbeadás esetén

¹¹ Beiktatta az 1/2012.(I. 27.) rendelet

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 bérbevitelre 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 veszélyezteteti,
 - b) a gazdasági válság következményei, illetve természeti vagy egyéb

katasztrófa-helyzet miatt szűnt meg.¹²

- (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.¹³
- (4) A (3) bekezdés b) pontja esetében a lakbér megállapításánál a 39. § (3) bekezdése nem alkalmazható.¹⁴

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 egyúttlakó 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
 - az elcserélni kívánt önkormányzati lakás bérleti szerződése határozott idő vagy feltétel bekövetkeztéig szól és az új bérlő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni, vagy
 - 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.

¹² Módosította a 7/2010. (II. 26.) rendelet

¹³ Módosította a 7/2010. (II. 26.) rendelet

¹⁴ Megállapította a 7/2010. (II. 26.) rendelet

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, vagy a bérleti jog hosszabbítására emiatt nem került sor, adóssága rendezése és lakhatása biztosítása érdekében,
 - a) az általa lakott lakásra, vagy
 - b) alacsonyabb komfortfokozatú, kisebb alapterületű vagy alacsonyabb fenntartási költségű lakásralegfeljebb egy évre lakáshasználati szerződés köthető, amennyiben szociális helyzete és jövedelme alapján a hátralék megfizetésére képes és erről megállapodást köt. A lakáshasználati szerződés meghosszabbítható, ha a használó a hátralék rendezéséről kötött megállapodásban foglaltakat teljesítette.
- (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)¹⁵

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.
- (4) A lakásbérleti és a lakáshasználati szerződést fel kell mondani, ha a bérlő, használó három havi bérleti díj vagy használati díj hátralékot halmozott fel. A szerződés egy éven belül ismételten keletkező két havi hátralék esetén is felmondható.

26. §

¹⁵ Módosította a 32/2018. (XII. 21.) rendelet

- (1) ^{16 17}Házastársak, továbbá az együtt élő, vagy gyermeket közösen nevelő élettársak a lakás bérletére vonatkozó igény benyújtására és a lakás bérbevételére közösen jogosultak.
- (2) ¹⁸A házastársak, élettársak egyike önállóan is jogosult a bérbevételre
 - a piaci alapon, a városi közérdekű és a bérlőkijelölési jog alapján történő, és a 21. § szerinti bérbeadás esetében, vagy
 - akinek házastársa, élettársa a rendelet 2. § (1) bekezdés c) pontja szerinti személy.
- (3) 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.
- (4) 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

¹⁶ Módosította a 4/2011. (I. 28.) rendelet

¹⁷ Módosította a 4/2011. (I. 28.) rendelet

¹⁸ Módosította a 4/2011. (I. 28.) rendelet

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 közeli 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 lakásingatlanlall. 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 bérlőtárrsal létesíthető.
- (2) A bérleti jogviszony fennállása alatt, közös gyermek esetén – kérelemre – bérlőtársi szerződést kell kötni a bérlő élettársával, kivéve, ha az élettárs házasságban.
- (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) Házas eltartók 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 együtt költöző 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) ¹⁹A lakásbérleti jogviszony megszűnik a lakásbérleti szerződésben meghatározott időpontban, vagy feltétel bekövetkezésének napján, ha a bérlő és a bérbeadó a szerződés meghosszabbításáról nem dönt. A bérleti jogviszony abban az esetben hosszabbítható meg, ha a bérlőnek a lakáskezelő felé bérleti díj vagy a rendelet 52-55. §-ai szerinti tartozása nem áll fenn.
- (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. § (1) 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.²⁰
- (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,

¹⁹ Módosította a 4/2011. (I. 28.) rendelet

²⁰ Módosította a 7/2010. (II. 26.) rendelet

vagy arra alkalmas más helyiségbe helyezheti el az ingóságokat.

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) ²¹A pénzbeli térítést a (3-5) bekezdésben foglaltak szerint kell megállapítani.
- (3) ²²A pénzbeli térítés alapja a lakásra 42-43. §-ai által megállapított költségelvű lakbér 8 évi összege, illetve annak 50 %-a, ha a bérleti jog megszüntetésére azért került sor, mert a bérlő az önkormányzat fenntartásában lévő bentlakásos szociális intézményben került elhelyezésre.
- (4) ²³A pénzbeli térítés összege, ha a térítési díj jogosultja,
 - a) 25 évesnél fiatalabb, a (3) bekezdés szerinti összeggel azonos,
 - b) 25-40 éves, a (3) bekezdés szerinti összeg 80 %-a
 - c) 41-60 éves a (3) bekezdés szerinti összeg 60 %-a
 - d) 61-80 éves a (3) bekezdés szerinti összeg 40 %-a
 - e) 80 évnél idősebb a (3) bekezdés szerinti összeg 20 %-a
- (5) ²⁴Több bérlő esetén a (4) bekezdés alkalmazásánál a legfiatalabb bérlő életkora az irányadó.

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)²⁵ A bérlő által fizetendő havi költségelvű lakbér mértéke:

²¹ Módosította a 4/2011. (I. 28.) rendelet

²² Megállapította a 4/2011. (I. 28.) rendelet

²³ Megállapította a 4/2011. (I. 28.) rendelet

²⁴ Megállapította a 4/2011. (I. 28.) rendelet

²⁵ Módosította az 5/2017. (II.24.) rendelet

- | | |
|--|---------------------------|
| a) összkomfortos és komfortos lakás esetében | 580 Ft/m ² /hó |
| b) félkomfortos lakás esetében | 300 Ft/m ² /hó |
| c) komfort nélküli lakás esetében | 140 Ft/m ² /hó |
| d) szükségülakás esetében | 70 Ft/m ² /hó. |
- (2) Az Eszterházy Károly Egyetem bérlőkijelölési jogával érintett Fecskeházi lakások esetén a lakbér módosítására az Egyetem tesz javaslatot. A költségelven történő bérbeadás esetén a lakbér 440 Ft/m²/hó.
- (3)²⁶ A Garzonházban, a Fecskeházban – kivéve (2) bekezdés által érintett lakásokat – lévő önkormányzati bérlakások, valamint a Nyugdíjasházban 2012. január 31-ig létrejött bérleti jogviszonyok esetén a lakbér 450 Ft/m²/hó, azzal, hogy a fizetendő lakbért a 10-11. §-okban foglaltak alkalmazásával kell megállapítani.
- (4) Piaci alapon történő bérbeadás esetén a lakbér 780 Ft/m²/hó.

40. §²⁷

- (1) A lakáshasználati szerződés alapján fizetett díjra a lakbér megállapításának szabályait kell alkalmazni.
- (2) 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 tárgyhoz 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 indokoltta teszi, bérlő kérésére - a lakáskezelő szerv javaslata alapján - a helyzet fennállásának időtartamára alacsonyabb fokozatú lakbért lehet megállapítani.

²⁶ Módosította az 5/2017. (II.24.) rendelet

²⁷ Módosította a 32/2018. (XII. 221.) rendelet

43. §²⁸

- (1) A havi lakbért - az Lt. 34. §-ában foglaltakra is figyelemmel - 8 %-kal növelni kell, ha a lakás:
- a) a védett belváros területén lévő épületben van,
 - b) önálló (cirkó-) fűtéssel rendelkezik,
 - c) újíépítésű, vagy teljes körű belső felújításon esett át.
- (2) A lakbért 4-4%-kal emelt összegben kell megállapítani, ha legalább 10 cm vastagságú külső hőszigeteléssel és energiatakarékos korszerű nyílászárókkal van felszerelve.
- (3) A növelés mértéke együttesen legfeljebb 20 % lehet.

A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbére

44. §

- (1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérét (továbbiakban: szociális lakbér) a bérlő jövedelemi 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) lakberek
- a) 50 %-a, ha a bérlő(k) egy fogyasztási egységre jutó jövedelme a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 175 %-át,
 - b) 60 %-a, ha az a) pontnál magasabb, de a 200 %-át,
 - c) 70 %-a, ha a b) pontnál magasabb, de a 225 %-át,
 - d) 80 %-a, ha a c) pontnál magasabb, de a 250 %-át
- nem 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.

²⁸ Módosította az 5/2017. (II.24.) rendelet

(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 költségelvű 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 hónapig a költségelvű lakbér 80 %-át 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 a szociális lakbér mértékét a polgármester, az összegét a lakáskezelő szerv állapítja meg, és közli a bérlővel.
- (2) A lakáskezelő szerv a lakbért, illetve - 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 padlószint 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 m²-ig lefelé, 0,5 m² felett felfelé kell kerekíteni.
- (3) Nem számítható be a helyiség alapterületébe a falsíkon kívül eső terület (ajtóknál és ablakoknál lévő beugrások, a 0,5 m²-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
 - aa) víz és csatornadíja,
 - ab) derítőtisztítás,
 - ac) elektromos energia díja,
 - ad) rovar- és rágcsálóirtási hozzájárulás,
 - ae) 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
 - ba) társasház esetén a társasház alapító okiratában foglalt arányok alapján,
 - bb) tisztán önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetén a lakások bérleti szerződésében rögzített alapterülete szerinti arányok alapján,
 - bc) 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 mindenkor 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. ²⁹
- (3) A bérleti jogviszony megszűnése esetén az óvadék összegéből először az önkormányzat követeléseit (lakbér, a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének költségei) ezt követően a lakáskezelő szerv egyéb követeléseit kell teljesíteni.

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.

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:

²⁹ Módosította a 7/2010. (II. 26.) rendelet

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.
- (5) ³⁰A Kormány által kihirdetett veszélyhelyzet esetén az az önkormányzati bérlakást igénybe vevő bérlő, aki, vagy akinek a vele egy háztartásban élő hozzátartozója a veszélyhelyzettel közvetlenül összefüggő okból veszítette el a munkahelyét, illetve a munkabére a 2020. március 1.-i állapothoz képest legalább 30%-kal csökken, vagy az általa folytatott bevételtermelő tevékenység a veszélyhelyzettel közvetlenül összefüggő okból szűnik meg, 3 hónapos fizetési moratórium igénybe vételére jogosult az igénybejelentést követő hónap első napjától, vagy az igénybejelentés hónapjában a szerződésben rögzített bérleti díj fizetés határnapja előtt tett bejelentés esetén. A munkahely elvesztését, vagy a bevételtermelő tevékenység megszűnését az igénylő a jogviszony megszűnését igazoló dokumentummal, vagy álláskeresőként történő nyilvántartásba vételi kérelemmel, vagy a bevételtermelő tevékenység megszűnésére vonatkozó más dokumentummal bizonyíthatja. Az igénylő a kérelem beadásakor nyilatkozik, hogy a munkahely elvesztésére, vagy a bevételtermelő tevékenység megszűnésére a veszélyhelyzettel közvetlenül összefüggő okból került sor. A 3 hónapos moratórium lejártát követő 12 hónapon belül a bérlő az elmaradt bérleti díjat választása szerint átütemezéssel, részletfizetéssel, vagy halasztással rendezheti.
- (6) Az Alaptörvényben szabályozott bármely különleges jogrend fennállása esetén, annak megszűnéséig a határozott időtartamra szóló lakásbérleti jogviszony a körülmények egyedi mérlegelésével a különleges jogrend megszűnéséig meghosszabbítható abban az esetben is, amennyiben a bérlőnek a bérleti jogviszonyból eredő tartozása van.

A lakásigénylési eljárás

57. §

- (1) A piaci alapon bérbe adható lakásokat és a Nyugdíjasházi lakásokat hirdetmény útján pályázattal, az egyéb lakásokat lakásigénylési eljárásban kell hasznosítani.
- (2) Az Egyetem nappali tagozatos hallgatói és oktatói a lakásigényt az Egyetemnek jelentik be. A bérlőkijelölési jogával érintett lakásokra az Egyetem jelöli ki a bérlőt és vele e rendeletben foglaltak szerint bérleti szerződést köt.

³⁰ Módosította a 6/2020. (IV. 08.) rendelet

- (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 évben legalább egyszer felül kell vizsgálni, át kell vezetni a lakásigénylők adataiban bekövetkezett változásokat. A felhívást nem teljesítők igényét törölni kell a jegyzékről.
- (6) ³¹hat.kiv.
- (7) ³²Külön névjegyzéket kell készíteni a Garzonházi, a Nyugdíjasházi és a Fecskeházi lakást igénylőkről, amit szükség szerint, de legalább évente kell felülvizsgálni.

58. §

- (1) A pályázatot és a lakásigénylést az erre a célra rendszeresített nyomtatványon lehet benyújtani.
- (2) ³³Szükséges igazolások, iratok, melléletek:
 - a) 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.),
 - b) házasság felbontásáról és a gyermek elhelyezéséről szóló jogerős bírósági ítélet, gyámhatósági határozat
 - c) a lakásigényt befolyásoló egészségi állapotra vonatkozó orvosi igazolás,
 - d) munkanélküliségre vonatkozó iratok,
 - e) munkáltató egri telephelyén fennálló munkaviszony, rendszeres munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony igazolása,
 - f) lakóhely, tartózkodási hely igazolása, a személyi igazolvány, egyéb személyi okmány vagy a lakcímet igazoló hatósági igazolvány bemutatása,
 - g) hajléktalanság esetén az ezt bizonyító irat,
 - h) ^{hat.kiv}
 - i) a pályázó, igénylő vagy a vele együtt költözők tulajdonában lévő vagyontárgyakról vagy nyilatkozat,
 - j) a pályázó, igénylő vagy a vele együtt költözők tulajdonában, hasznélvezetében lévő ingatlanokról kiállított, 3 hónapnál nem régebbi tulajdoni lap, ennek hiányában az ingatlan-nyilvántartási adatok (helyrajzi szám)
 - k) készpénz megtakarítást bizonyító szerződés, pénzügyi igazolás,
 - l) megkötött lakás előtakarékosági szerződés,
 - m) iskolalátogatási igazolás,
 - n) születendő gyermekről orvosi igazolás.

³¹ Módosította az 5/2017. (II.24.) rendelet

³² Módosította az 5/2017. (II.24.) rendelet

³³ Módosította a 4/2011. (I. 28.) rendelet

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

59. §

- (1) Az Önkormányzat és hivatala jelen rendeletben szabályozott feladatai ellátása érdekében a személyes adatokat kezelhet.
- (2) ³⁴Az 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,
 - társadalombiztosítási azonosító jel.
- (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. §

- (1) ³⁵ A Közgyűlés határozatot hoz:
- a) bérlőkijelölési jog juttatásáról, annak tartalmáról, és
 - b) a városi közérdekű bérbeadásról a Városi Szociális és Családügyi Bizottság javaslata,
 - c) a lakásigénylési névjegyzék jóváhagyásáról Városi Szociális és Családügyi Bizottság javaslata alapján,
 - d) hat.kiv,
 - e) ³⁶a lakáskezelő szervvel - az átadott bérbeadói jogok gyakorlásáról – kötendő megállapodás tartalmáról.

³⁴ Módosította a 32/2018. (XI. 21.) rendelet

³⁵ Módosította a 32/2018. (XII. 21.) rendelet

³⁶ Módosította a 7/2010. (II. 26.) rendelet

61. §

- (1) A Városi Szociális Urbanisztikai és Kulturális Bizottság dönt
 - a) a rendelet 19-20. §-ai szerinti bérbeadásról,
 - b) lakáscserével történő bérbeadásról,
 - c) lakáscsere jóváhagyásáról,
 - d)
 - e) bérleti jogviszony meghosszabbításáról.
- (2) A Városi Szociális Urbanisztikai és Kulturális Bizottság
 - a) hat.kiv
 - 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,
 - i) szociális lakbér megállapítása
 - j) ³⁷a bérlő nélküli bérlakás, illetve bérbe adott lakás megüresedés esetén történő hasznosítási módjáról,
 - k) dönt a bérleti jog folytatásáról.
- (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, beszédése,
 - 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. §

³⁷ Módosította a 7/2010. (II. 26.) rendelet

- (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.

Habis László s. k.
polgármester

Dr. Estefán Géza s. k.
jegyző