

III. Fejezet

A bérbeadás részletes szabályai

3. A szociális helyzet alapján történő bérbeadás

10. §

- (1) Lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása pályázati eljárásban történik. A pályázatot a bérbeadó írja ki.
- (2) Szociális helyzet alapján történő bérbeadásról, valamint az ilyen jogcímen bérbe adott lakásra vonatkozó bérleti szerződés meghosszabbításáról a szociális ügyekkel foglalkozó szakbizottság dönt, a mellette működő munkacsoport javaslata alapján. Amennyiben a szakbizottság döntéséhez szükségesnek tartja, úgy felkérheti a mellette működő munkacsoportot környezettanulmány készítésére is.
- (3) Pályázat csak üres lakás esetén, vagy akkor írható ki, ha az üressé válás időpontja ismert. A pályázatot a bérbeadó honlapján és egy helyi lapban közzé kell tenni, valamint 20 napra a bérbeadó hirdetőtábláján ki kell függeszteni.
- (4) Nem kell pályázatot kiírni, ha a pályázattal elnyert lakás bérlője – az e rendelet 5. § (3) bekezdésben írtak szerint - kéri a lakásbérleti szerződés meghosszabbítását és egyébként megfelel a szociális bérbeadás feltételeinek.
- (5) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell
 - a) azt, hogy a meghirdetett lakás szociális helyzet alapján kerül bérbeadásra,
 - b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát és komfortfokozatát,
 - c) a fizetendő lakbér mértékét,
 - d) lakásfelújítás esetén a kötelezettség megjelölését, a becsült felújítási költségekösszegszerűségét, a megtérítés módját és mértékét, a felújítás elvégzésének határidejét,
 - e) a pályázat benyújtásának helyét, módját, határidejét és az elbírálás szempontjait,
 - f) az elbírálás eredménye közlésének módját és időpontját,
 - g) a bérbeadó megnevezését, címét, a szerződéskötés határidejét,
 - h) a meghirdetett lakás bérbeadásának időtartamát,
 - i) azt, hogy a pályázók bérlőtársakként is pályázhatnak, és
 - j) az egyéb pályázati feltételeket.
- (6) A pályázatnak tartalmaznia kell
 - a) a pályázott lakás címét, több lakás meghirdetése esetén a pályázó által megjelölt sorrendet, amely egyben rangsort is jelent,
 - b) a pályázó nevét, születési nevét, állampolgárságát, születési helyét és idejét, anyja nevét, családi állapotát, foglalkozását, munkahelyét, állandó bejelentett lakóhelyét, tartózkodási helyét, telefonszámát, a pályázó házastársának vagy élettársának az előzőekben felsorolt adatait, a lakásba a bérlőn kívül költözők számát, nevét, születési idejét, foglalkozását, rokonsági fokát, vagy rokonság hiányában a leendő bérlőhöz fűződő kapcsolatát, a pályázó és a vele együtt költöző személyek jövedelmi, vagyoni viszonyait, a pályázó jelenlegi lakáskörülményeit,
 - c) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy nem esik kizáró feltételek alá és megfelel a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek,
 - d) a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az általa közölt adatok a valóságnak megfelelnek,
 - e) a pályázati felhívásban szereplő valamennyi feltétel elfogadását,
 - f) a pályázó hozzájáruló nyilatkozatát arról, hogy a pályázat elbírálásában részt vevő személyek a pályázatban megadott személyes adatait a jogszabályoknak megfelelően kezelhetik.

- (7) Szociális helyzet alapján lakásra érvényesen csak az pályázhat,
- a) aki az Európai Gazdasági Térség tagállamának állampolgára,
 - b) aki nagykorú,
 - c) akinek, valamint családjának, továbbá annak a személynek, aki a pályázóval életvitelszerűen együtt lakik és ott bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik, egy főre eső havi nettó átlag jövedelme a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapban a saját jogú öregségi nyugdíjminimum legkisebb összegének négyszeresét, egyedülálló pályázó vagy gyermekét egyedül nevelő szülő esetén a hatszorosát nem haladja meg,
 - d) aki nem rendelkezik olyan ingó, vagy ingatlan vagyonnal, amelyek együttes forgalmi értéke a mindenkori legkisebb öregségi nyugdíj ötvénszeresét meghaladja,
 - e) aki írásbeli nyilatkozatban vállalja, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt a Szentendre illetékességi területén működő családsegítő- és gyermekjóléti intézménnyel a 30. § (9) bekezdésében szereplő hátralék keletkezése esetén együttműködik, és
 - f) akinek legfeljebb 3 havi, a bérbeadóval szemben fennálló, lakásbérleti vagy egyéb szerződésből eredő lakbér vagy egyéb tartozása van.
- (8) Pályázatot érvényesen az 5. mellékletben szereplő formanyomtatványon, a (6) és (7) bekezdésben foglaltak szerint lehet benyújtani. Egy pályázó és családja, valamint vele életvitelszerűen együtt lakó személy érvényesen legfeljebb 3 pályázatot nyújthat be. A hiányos vagy nem megfelelően benyújtott pályázat érvénytelen.

11. §

- (1) A lakásbérleti szerződést a nyertes pályázóval a polgármester köti meg, a jegyző ellenjegyzése mellett.
- (2) Szociális alapon történő bérbeadás esetén lakásbérleti szerződés csak határozott időtartamra köthető.
- (3) Nem köthető lakásbérleti szerződés, illetve nem hosszabbítható meg azzal a személlyel,
- a) aki vagy akinek vele együtt költöző családtagja a kérelme benyújtását megelőző 10 éven belül lakásáról pénzbeli térítés ellenében lemondott, vagy a kérelem benyújtását megelőző 10 éven belül a korábban a bérbeadótól bérelt lakását az Ltv., valamint a rendelet szerint kedvezményesen megvásárolta,
 - b) akinek vagy vele együtt költöző családtagja tulajdonában, hasznélvezetében lakás, hétvégi ház van, vagy lakásra bérleti jogviszonya áll fenn, kivéve a lakásbérleti szerződés meghosszabbításának esetét, az albérleti jogviszonyt és az átmeneti lakásra fennálló lakásbérleti jogviszonyt,
 - c) aki a kérelem benyújtásakor szándékosan valótlan adatot szolgáltat, vagy az adatok változásáról a bérbeadót nem értesítette a bérbeadásról szóló döntésig,
 - d) aki köztartozással rendelkezik bérbeadó felé,
 - e) aki a bérbeadóval fennálló lakásbérleti szerződéséből eredő bérleti díj vagy egyéb tartozással rendelkezik, melyre nem kötött részletfizetési megállapodást, vagy a lakásbérleti szerződés megkötését vagy meghosszabbítását megelőző 5 éven belül létrejött részletfizetési megállapodásban foglaltakat nem tartotta be,
 - f) aki lakását a kérelme benyújtását megelőző 10 éven belül elcserélte,
 - g) aki beköltözhető ingatlanát a kérelme benyújtását megelőző 5 éven belül elidegenítette,
 - h) aki olyan ingó vagy ingatlan vagyonnal rendelkezik, amelynek együttes értéke a mindenkori legkisebb öregségi nyugdíj ötvénszeresét meghaladja,

- i) aki nem tudja igazolni, hogy a pályázat benyújtását megelőzően 5 éve lakóhellyel, tartózkodási hellyel vagy munkahellyel rendelkezik Szentendrén, vagy
 - j) aki vagy vele együtt költöző családtagja a bérbeadó tulajdonában álló lakást, bármely okból önkényesen elfoglalta.
- (4) A szociális lakbér mértékét az 1. melléklet 2.1. alpontjába foglalt táblázat alapján kell megállapítani.
- (5) A bérlő szociális lakbérre való jogosultságát bérbeadó évente felülvizsgálja (a továbbiakban: éves felülvizsgálat).
- (6) A bérlő köteles minden év január 31. napjáig a 4. melléklet szerinti nyomtatványon nyilatkozni személyi adatairól, vagyoni és jövedelmi viszonyairól, valamint benyújtani a nyilatkozatát alátámasztó igazolásokat.
- (6a) A bérlő köteles benyújtani minden év június 30-ig a bérlő, bérlőtárs és vele együtt lakó 18 év feletti családtagok esetében a tárgyévet megelőző évi jövedelemről a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által kiállított jövedelemigazolást.¹
- (7) Ha az éves felülvizsgálat alapján a bérlő és családjának, valamint annak a személynek, aki a bérlővel életvitelszerűen együtt lakik és ott bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik, az egy főre eső havi nettó átlag jövedelme a saját jogú öregségi nyugdíjminimum legkisebb összegének kétszeresét, egyedülálló, vagy gyermekét egyedül nevelő bérlő esetén négyszeresét meghaladja, a szociális lakbérét bérbeadó az éves felülvizsgálat évének március 1. napjától megemeli, az 1. melléklet 2.2. pontjába foglalt táblázat alapján, az ott írtak szerint.
- (8) Ha a megemelt szociális lakbért fizető bérlő - az egy főre eső jövedelme, vagy vagyoni viszonyai alapján - ismételten megfelel a (4) bekezdésben írt szociális lakbérre való jogosultság feltételeinek, úgy a következő éves felülvizsgálat időpontjáig kérelmezheti, hogy az éves felülvizsgálat évének március 1. napjától a felülvizsgálatot követő év február 28. napjáig szociális lakbért fizethessen.
- (9) Ha a bérlő olyan ingó vagy ingatlan vagyonnal rendelkezik, amely meghaladja a 10. § (7) bekezdés d) pontjában, és a 11. § (3) bekezdés h) pontjában meghatározott értéket, bérlő a szociális lakbér vagy megemelt szociális lakbér helyett az éves felülvizsgálat évének március 1. napjától kezdődően a lakás fekvése és komfortfokozata szerint megállapított piaci lakbért köteles fizetni, az általa bérelt teljes lakásnagyság és az 1. melléklet 4. pontjában meghatározott m² árak alapulvételével.
- (10) Ha a bérlő a tárgyév január 31. napjáig egyáltalán nem, vagy nem megfelelően nyilatkozik, vagy nyújtja be vagyoni- és jövedelmi helyzetét alátámasztó igazolásait, továbbá, ha nem nyújtja be határidőben a (6a) bekezdésben írt jövedelemigazolást, úgy az éves felülvizsgálat évének március 1. napjától kezdődően az 1. melléklet 2.2. pontjában foglaltak szerint megállapított Emelt II. lakbért köteles fizetni, a nyilatkozat és az igazolások hiánytalan és megfelelő benyújtásának napját követő második hónap utolsó napjáig.²
- (11) Ha bérlő a nyilatkozatában valótlan adatot szolgáltatott, az szerződésszegésnek minősül, amely alapján bérbeadó felmondhatja a lakásbérleti szerződést a Ptk. és a Ltv. erre vonatkozó rendelkezései szerint.
- (12) Lakásbérleti jog folytatásáról történő tudomásszerzést követően bérbeadó soron kívül elvégzi az éves felülvizsgálatot és a lakbért a (3)-(11) bekezdések alkalmazásával állapítja meg, azzal, hogy a lakásbérleti jog folytatója soron kívül köteles eleget tenni a (6) bekezdésben foglaltaknak.

4. Piaci és költségelven történő bérbeadás

12. §

¹ Beillesztette a 11/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. február 23-tól

² Módosította a 11/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. február 23-tól

- (1) A piaci alapon történő bérbeadás pályáztatás és licittárgyalás útján történik.
- (2) A pályáztatásra az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott szabályokat a (3)-(6) bekezdésekben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.
- (3) A pályázatot a bérbeadó honlapján és helyi lapban közzé kell tenni, valamint 20 napra a bérbeadó hirdetőtábláján ki kell függeszteni.
- (4) A pályázatok benyújtására legalább 20 napot kell biztosítani.
- (5) A pályázatok beérkezését követően a bérbeadásról a polgármester dönt és a nyertes pályázóval megkötí a lakásbérleti szerződést.
- (6) Piaci alapú lakbér pályázati, induló licit mértékét az 1. melléklet 4. pontja tartalmazza. A piaci alapú lakbér mértéke a pályáztatás és licittárgyalás során elért legmagasabb ajánlott lakbérrel megegyező összeg.
- (7) Piaci alapon történő bérbeadás esetén lakásbérleti szerződés csak határozott időtartamra köthető.

13. §

- (1) Költségelven lakást csak szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérlőjének lehet bérbe adni,
 - a) ha a határozott idő 60 napon belül lejár és
 - b) ha a bérlő által bérelt lakásra a bérbeadó szociális helyzet alapján pályázatot írta ki, e pályázaton a bérlő azért nem tudna indulni, mert nem felel meg a 10. § (7) bekezdés c) pontjában írt feltételnek.
- (2) A bérlő a határozott idő lejártá előtt legalább 60 nappal kérelmezheti a költségelven történő bérbeadást. A kérelem alapján a költségelven történő bérbeadásról a szociális ügyekkel foglalkozó szakbizottság dönt. A lakásbérleti szerződést a polgármester köti meg, a jegyző ellenjegyzése mellett.
- (3) A költségelví lakbér mértéke az 1. melléklet 2.1. pontjába foglalt táblázat alapján számított lakbér két és félszerese.
- (4) Költségelven történő bérbeadás esetén lakásbérleti szerződés csak határozott időtartamra köthető.

5. A közérdekű célból történő bérbeadás

14. §

- (1) A bérbeadó lakásbérleti szerződést köthet olyan személlyel, akinek Szentendrén történő letelepedése közérdeket szolgál.
- (2) A lakás közérdekű célból történő bérbeadása pályázati eljárásban történik. A pályázatot a polgármester írja ki. A pályázat eredményéről a szociális ügyekkel foglalkozó szakbizottság javaslata alapján a képviselő-testület dönt.³
- (3) A közérdekű célból bérbe adható lakások listáját a 7. melléklet tartalmazza.
- (4) A pályázati eljárásra a 10. § (3), (5), (6) bekezdésében írt szabályokat kell megfelelően alkalmazni.⁴
- (5)⁵ Közérdekű célból lakásra érvényesen csak az pályázhat,
 - a) aki a Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatallal vagy Szentendre Város Önkormányzat által fenntartott más költségvetési szervnél, vagy Szentendre Város

³ Beillesztette a 11/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. február 23-tól

⁴ Módosította a 11/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. február 23-tól

⁵ Beillesztette a 11/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. február 23-tól

Önkormányzat által alapított többségi részesedésű gazdasági társaságnál közszolgálati-, közalkalmazotti jogviszonyban vagy munkaviszonyban áll, vagy

- b) aki kormányzati igazgatási jogviszonyban, állami szolgálati jogviszonyban vagy különleges közszolgálati jogviszonyban áll, és munkavégzésének helye Szentendre városában van, vagy
- c) aki Szentendre Város területén működő egyéb állami vagy önkormányzati fenntartású intézménynél közalkalmazotti jogviszonyban vagy munkaviszonyban áll.

(6) Pályázatot érvényesen a 9. mellékletben szereplő formanyomtatványon lehet benyújtani. A hiányos vagy nem megfelelően benyújtott pályázat érvénytelen.⁶

(7) A lakásbérleti szerződést a nyertes pályázóval a polgármester köti meg, a jegyző ellenjegyzése mellett.⁷

(8) A közérdekű lakbér mértéke az 1. melléklet 2.1. pontjába foglalt táblázat alapján számított lakbér két és félszerese.⁸

(9) Közérdekű célból történő bérbeadás esetén lakásbérleti szerződés határozott időre vagy az (5) bekezdésében írt feltételek valamelyikének fennállásáig köthető.⁹

(10) Bérbeadó felmondhatja a határozott időre kötött lakásbérleti szerződést, a Ptk. és a Ltv. vonatkozó rendelkezései szerint, ha bérlőnek az (5) bekezdésben írt jogviszonya bármely okból megszűnik és a lakásbérleti szerződés ezt a rendkívüli felmondási okot tartalmazza.¹⁰

6. Bérlőkijelölésre vagy bérlő kiválasztására jogosult döntése alapján történő bérbeadás

15. §

(1) A 3. mellékletben meghatározott lakások vonatkozásában a bérleti szerződést az 1. melléklet 2. pontjában meghatározott lakbér mértékre figyelemmel kell megkötni azzal, akit a Ltv. 3. § (3) bekezdésében meghatározott szerv bérlőkijelölési vagy bérlő kiválasztási jog alapján kijelöl.

(2) A 3. melléklet 1-12. pontjában megjelölt lakások, (a továbbiakban: művészlakás) esetében a lakbér mértékét a (3) bekezdésben foglaltak szerint kell megállapítani.

(3) Ha a (2) bekezdésben írt művészlakás bérlője vagyoni- és jövedelmi viszonyai alapján az 10. §-ban meghatározott szociális bérbeadás feltételeinek megfelel, úgy a művészlakás fekvése és komfortfokozata szerint megállapított, az 1. melléklet 2.1. pontjába foglalt táblázat alapján számított szociális lakbért köteles fizetni, a művészlakás 3. mellékletben meghatározott alapterületének alapulvételével. Ha a bérlő vagyoni- és jövedelmi viszonyai alapján szociális lakbérre nem lenne jogosult, úgy bérlő az 1. melléklet 2.1. pontjában foglalt táblázatban szereplő, „A” övezeti, összkomfortos lakásokra meghatározott, egy m²-re eső lakbér alapján megállapított lakbért köteles fizetni a művészlakás 3. mellékletben meghatározott alapterületének alapulvételével.

(4)¹¹

(5) Bérbeadó az e § hatálya alá eső bérlő esetében is elvégzi az éves felülvizsgálatot, amelyre a 11. § (4)-(11) bekezdései megfelelően alkalmazandóak.

⁶ Beillesztette a 11/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. február 23-tól

⁷ Beillesztette a 11/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. február 23-tól

⁸ Beillesztette a 11/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. február 23-tól

⁹ Beillesztette a 11/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. február 23-tól

¹⁰ Beillesztette a 11/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. február 23-tól

¹¹ Hatályon kívül helyezte a 11/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. február 23-tól