

Baja Város Önkormányzata Képviselő-testületének
A LAKÁSOK ÉS HELYSÉGEK BÉRLETÉRŐL szóló,
 többször módosított
40/2004. (VI. 23.) rendelete

Baja Város Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 3. § (1)-(2), 4. § (3), 5. § (3), 12. § (5), 19. §, 20. § (3), 21. § (6), 23. § (3), 27. § (2), 31. § (2), 33. § (3), 34. § (1)-(6), 35. § (2), 36. § (2), 42. § (2), 54. § (1), 54. § (3), 58. (2)-(3), 62/B. § (2), 68. § (2), 80. § (1)-(2), 84. § (1)-(2), 91/A. alapján a bérbeadás feltételeiről, a lakbérek mértékéről valamint az elidegenítés szabályairól — a lakásokkal való ésszerűbb, a piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás jogi feltételeinek megteremtése, az önkormányzat bérbeadói jogait erősítve és a bérlők méltányos érdekeinek védelmét érvényesítve — a következő rendeletet alkotja.¹

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya, bérbeadó és kezelő meghatározása

1. §²

A rendelet hatálya kiterjed minden Baja Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában lévő lakásra - ideértve a nyugdíjasházban, garzonházban, a szobabérlők házában (a továbbiakban együtt: otthonház) lévő lakást, illetőleg lakrészt és a szükséglakást is –, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre. A törzsvagyon körébe tartozó lakásokra, valamint nem lakás célú helyiségekre a rendelet 9. és 49. §-a tartalmaz előírásokat.

2. §³

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó lakások és helyiségek vonatkozásában — a 6.§, a 9. § és a 49. §-ban foglalt kivétellel — a bérbeadói jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése a polgármester (a továbbiakban: Bérbeadó) hatáskörébe tartozik.
- (2)^{4 5} E rendelet 6. §-ában meghatározott bérbeadói jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése a Kulturális, Egészségügyi és Szociális Bizottság hatáskörébe tartozik.
- (3) Az (1) bekezdésben meghatározott lakások és helyiségek kezelési feladatait a Bérbeadó előterjesztése alapján a Képviselő-testület által kijelölt szervezet (továbbiakban: Kezelő) látja el, az általa jóváhagyott üzemeltetési szerződés alapján.
- (4) Az (1) bekezdésben meghatározott rendelkezési jogkört a képviselő-testület közvetlenül gyakorolja, ha bérbeadói döntés a bérbeadó személyét vagy a Ptk. 685. § a) pontja szerinti közeli hozzátartozóját érinti, valamint akkor, ha az 5. § (1) bekezdésében foglalt előzetes döntés 15 vagy attól nagyobb számú lakást érint.⁶

¹ 28/2007.(IX.4.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2007. szeptember 15-től

² 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

³ 28/2005.(V.31.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2005. június 1-től

⁴ 5/2007.(III.7.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2007. május 1-től

⁵ Módosította a 20/2014. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos 2014. november 29-től.

⁶ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

ELSŐ RÉSZ

A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

I. FEJEZET

A lakásbérlet létrejötte

3. §

- (1) A lakásbérleti jogviszonyt a Bérbeadó és a bérlő írásba foglalt szerződése határozott, vagy határozatlan időre, illetve feltétel bekövetkezéséig hozza létre.
- (2) Önkormányzati lakást nem lakás céljára bérbe adni nem lehet. ⁷

4. §

- (1) A lakást több bérlő együttesen is bérelheti (bérlőtársak).
- (2) Önálló bérlet esetén bérlőtársi jogviszony akkor létesíthető, ha ebben a bérbeadó és a bérlő, valamint a leendő bérlőtárs megállapodnak. (Ltv. 4. § (1)-(2))
- (3) Bérlőtársi szerződés köthető a bérlő kérelmére azokkal a személyekkel, akiket a Bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a befogadás bejelentését követő egy év elteltével.
- (4) A házastársak közös kérelmére, bérlőtársi szerződést kell kötni.
- (5) A bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlőek, jogukat együttesen gyakorolhatják. Kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges. (Ltv. 4. § (5))

A bérbeadás módja

5. §

- (1) Önkormányzati lakás bérbeadása történhet:
- a.) szociális helyzet alapján, ezen belül az erre a célra létesített, vagy szerzett, a képviselő-testület által kijelölt lakások esetén:
 - aa) fiatalok első lakáshoz való jutása céljából, ⁸
 - b) üzleti alapon:
 - ba) költségelven,
 - bb) piaci feltételekkel, ⁹
 - c.) közérdekű feladat megoldására,
 - d.) szolgálati jelleggel,
 - e.) azzal a feltétellel, hogy a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel
 - f.) műterem céljára az erre a célra létesített vagy szerzett lakások esetén
 - g) elhelyezési kötelezettség teljesítése okán ¹⁰

⁷ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

⁸ 5/2007.(III.7.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2007. május 1-től

⁹ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

¹⁰ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

a Bérbeadó előzetes döntése alapján.

A bérbeadott lakást csak lakás céljára szabad hasznosítani, ill. használni.

- (2) A Bérbeadó — az e rendelet 8., 9., 25. §-ában meghatározott feladatok ellátásához szükséges lakások kivételével — köteles pályázatra meghirdetni az üresen álló, a megüresedett vagy megüresedő illetve létesülő önkormányzati lakásokat.

A pályázati hirdetményt a lakás megüresedésétől vagy a lakás tulajdonjogának megszerzésétől (birtokba vételétől) számított 15 napon belül, a bérbeadás céljára épített lakások esetében legkésőbb a használatbavételt követő 15 napon belül kell közzétenni a helyi sajtóban, és kifüggeszteni a Kezelő és a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján. A hirdetés megjelenése és a pályázat benyújtásának határideje között 15 napnál rövidebb idő nem lehet.

- (3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a.) a lakás településen és épületen belüli fekvését, pontos címét, helyrajzi számát, azonosítóját,
- b.) a lakás műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat, használati érték),
- c.) a fizetendő lakbér-, a különszolgáltatási díjak összegét, a lakbéremelés lehetőségét,
- d.) a bérbeadás jellegét,
- e.) a pályázni jogosultak körét,
- f.) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését, költségeit és megtérítésének módját,
- g.) üzleti alapon meghirdetett lakás esetén a pályázati tárgyalás helyét, idejét, a fizetendő óvadék mértékét, megfizetésének feltételeit valamint azt, hogy a pályázók közül az nyeri el a bérleti jogot, aki a lakbér előzetes, egyszeri egyösszegű megfizetését a lefolytatott licit során, havi emelkedéssel, a leghosszabb időtartamra szólóan vállalja,¹¹
- h.) a bérleti szerződés időtartamát és egyéb szerződési feltételeket,
- i.) a pályázat benyújtásának helyét, határidejét, módját.

- (4) Egyszerre hirdetett több lakás esetén egy pályázó legfeljebb három lakásra pályázhat egy időben.

- (5)¹²

Szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei

6. §

- (1) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén az a saját lakással nem rendelkező személy — a vele együtt költözőket is figyelembe véve — pályázhat eredményesen,

- a) akinek a családjában az egy főre jutó havi jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200 %-át nem haladja meg,
- b) aki a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv. (a továbbiakban: Szt.) 4. § (1) bekezdésének b) pontja szerinti vagyonnal nem rendelkezik,

¹¹ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

¹² 31/2009.(XI.26.) rendelettel hatályon kívül helyezett szöveg. Hatályos: 2009. november 27-től

- c) aki a bérleti ajánlat benyújtásakor, vagy a lakás biztosításakor, illetőleg az azt megelőző 5 éven belül, az ország területén beköltözhető lakástulajdonnal, lakástulajdonon fennálló haszonélvezeti joggal, egyéb használati joggal, üdülővel, továbbá beépíthető lakótelekekkel, üdülőtelekekkel nem rendelkezik, illetve nem rendelkezett,
- d) aki keresőtevékenységet folytató vagy rendszeres pénzellátásban részesülő szülő, vagy más törvényes képviselő, amennyiben háztartásában 3 vagy több gyermeket nevel. Együttélő szülők, törvényes képviselők esetén legalább egyikük keresőképes tevékenységet folytat, vagy rendszeres pénzellátásban részesül.
- e) az a-c) pontokban foglaltakon túl az 5. § (1) bekezdés a) pontjának aa) alpontjában meghatározott bérbeadás esetén
 - ea) 35. életévét be nem töltött, gyermekét, illetve gyermekeit egyedül nevelő keresőtevékenységgel rendelkező vagy rendszeres pénzellátásban részesülő szülő, vagy más törvényes képviselő,
 - eb) vagy 35. életévüket be nem töltött házastársak vagy élettársak, amennyiben legalább egyikük keresőtevékenységgel rendelkezik vagy rendszeres pénzellátásban részesül,

amennyiben a családban az egy főre jutó havi jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 300 %-át nem haladja meg.¹³

- (2) A szociális helyzet alapján legfeljebb az alábbi méretű lakás adható bérbe az együttlakó személyek számától függően:
 - 2 személyig: 1 - 2 lakószoba
 - 3 személy esetében: 1,5 - 2,5 lakószoba
 - 4 személy esetében: 2,5 - 3 lakószoba,
 - minden további személy esetén további fél szobával nő a lakásigény mértékének felső határa.
 - 3 vagy több gyermeket nevelő család esetében a lakásigény mértékének felső határa minden további személy esetén 1 szobával nő.
- (3) Az személy, aki szociális helyzete alapján kíván lakást bérelni, az ilyen céllal meghirdetett pályázati felhívásra, bérleti ajánlatot tesz a Bérbeadónál. Ajánlatot az a szociálisan rászoruló is tehet, aki a pályázati felhívás megjelenésekor önkormányzati bérlakásban lakik, de a lakás mérete nem felel meg a (2) bekezdésben meghatározottaknak (kisebb, vagy nagyobb), vagy más komfortfokozatú, illetve más használati értékű lakásba kíván költözni. Ez esetben a pályázónak a (4) bekezdésben rögzítetteken túlmenően igazolnia kell, hogy sem a Bérbeadóval, sem a Kezelővel szemben lakásbérlettel összefüggésben tartozása nincs, valamint kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy pályázatnyerése esetén a korábbi bérleményét rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban juttatja vissza a Bérbeadónak.
- (4) A bérleti ajánlatnak tartalmaznia kell:
 - az ajánlattevő nevét, személyi adatait, családi állapotát és lakcímét, munkahelyét,
 - az ajánlattevővel együtt költöző személyek nevét, személyi adatait, rokonsági fokát,
 - a családban jövedelemmel rendelkezők jövedelemigazolását,
 - az ajánlattevő és az együtt költözők nyilatkozatát az 6. § (1) bekezdés c.) pontban meghatározott mértékű ingó és ingatlan vagyonukról, azok értékéről,
 - az ajánlattevő nyilatkozatát a pályázati kiírás feltételeinek elfogadásáról.

¹³ 3/2010.(I.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2010. február 1-től

- (5) ¹⁴ ¹⁵ A beérkezett ajánlatokat a Bérbeadó nyilvántartásba veszi - szükség esetén környezettanulmányt végez - és javaslatával ellátva a bérlő kijelölése céljából megküldi a Kulturális, Egészségügyi és Szociális Bizottságnak
- (6) A pályázók közül elsőbbséget élveznek különösen:
- a) akik életveszélyes, vagy egészségre ártalmas körülmények között laknak,
 - b) albérletben lakók, hajléktalanok,
 - c) a zsúfoltabb lakáskörülmények között élők,
 - d.) munkaképtelenek, súlyos egészségkárosodásban vagy testi fogyatékoságban szenvedők,
 - e.) bajai lakosok,
 - f) keresőtevékenységet folytató vagy rendszeres pénzellátásban részesülő szülő, szülők vagy más törvényes képviselők, amennyiben háztartásukban 3 vagy több gyermeket nevelnek,
 - g.) a 35. életévét be nem töltött gyermekét, illetve gyermekeit egyedül nevelő keresőtevékenységgel rendelkező vagy rendszeres pénzellátásban részesülő szülő, vagy más törvényes képviselő,
 - h.) akik önkormányzati lakásbérleményt kívánnak cserélni a (3) bekezdés szerint. ¹⁶
- (7) Nem köthető bérleti szerződés azzal a szociálisan rászorult ajánlattevővel,
- a.) aki lakásbérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében a Bérbeadó javára, vagy bármely módon hozzátartozója javára 5 éven belül lemondott;
 - b.) aki önkényesen foglalt el bérlakást, az önkényes lakásfoglalástól számított 5 éven belül;
 - c.) aki bérleti ajánlatában olyan valótlan adatot közöl, amely jogosulatlan előnyhöz juttathatná.
- (8) Szociális jelleggel bérbe adott lakásra csak határozott idejű bérleti szerződés köthető, melynek időtartama legfeljebb 5 év. A határozott idejű bérleti jogviszony a határozott idő elteltével megszűnik.
- (9) ¹⁷ A Kulturális, Egészségügyi és Szociális Bizottság a bérlő lakásbérleti jogviszony lejártát legalább kilencven nappal megelőzően benyújtott kérésére a 6. § (1) bekezdésében foglalt jogosultsági feltételeket felülvizsgálja. A rászorultság fennállása esetén a lakásbérleti szerződést – az 5. § (1) bekezdés aa) pontja szerinti bérbeadás kivételével – a lejárat napjáig újabb, legfeljebb öt évre szóló, határozott időtartamra lehet megkötni.
- (9a) ¹⁸ Az 5. § (1) bekezdés aa) pontja szerinti bérbeadás esetén a bérlő lakásbérleti jogviszony lejártát legalább kilencven nappal megelőzően benyújtott kérelmére a 6. § (1) bekezdésében foglalt jogosultsági feltételek fennállása esetén a Kulturális, Egészségügyi és Szociális Bizottság határozata alapján a lakásbérleti szerződést egy alkalommal, legfeljebb hat hónap határozott időtartamra lehet ismét megkötni. A bérleti jogviszony hat hónapon túli további hosszabbítása nem lehetséges.

¹⁴ 5/2007.(III.7.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2007. május 1-től

¹⁵ Módosította a 20/2014. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos 2014. november 29-től.

¹⁶ 3/2010.(I.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2010. február 1-től

¹⁷ Újraszabályozta a 20/2014. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdés. Hatályos 2014. november 29-től.

¹⁸ Megállapította a 20/2014. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdés. Hatályos 2014. november 29-től.

- (10) Az a bérlő, akinek szerződése a (9) bekezdés alapján nem hosszabbítható meg és a lakásból nem költözik ki, jogcím nélküli használónak minősül és vele szemben e rendelet 19. §-a szerinti eljárást kell alkalmazni.
- (11) Az 5. § (1) bekezdés *aa*) pontja szerinti bérbeadás esetén a bérlőnek vállalnia kell a lakbér mértékének megfelelő, de legalább havi 15.000,-Ft összegű lakáscélú előtakarékoságot. A bérleti jogviszony ideje alatt a vállalt összeget havi rendszerességgel kell fizetnie. Az önkormányzat az előtakarékoságot vállaló bérlő esetében 90%-os mértékű lakbértámogatást biztosít.
- (12) Amennyiben a (11) bekezdés szerinti bérlő 90 napnál hosszabb időre nem tesz eleget előtakarékoságra vállalt kötelezettségének, úgy a Bérbeadó köteles a bérleti jogviszonyt a 24. § (2) bekezdés alapján megszüntetni. Az a bérlő, akinek a szerződése ilyen módon megszűnik, és a lakásból nem költözik ki, jogcím nélküli használónak minősül és vele szemben e rendelet 19. §-ában foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni.
- (12a) ¹⁹ A (11)-(12) bekezdés rendelkezései a (9a) bekezdés szerinti bérbeadás esetén nem alkalmazandóak.

Üzleti alapon történő bérbeadás feltételei ²⁰

7. §

- (1) Az üzleti alapon bérebe adható lakás esetében a bérbeadás feltétele 6 havi lakbérrel egyező mértékű óvadék megfizetése a bérlő részéről. Az óvadék megfizetése a lakásbérleti szerződés aláírásával egyidejűleg esedékes, illetőleg a szerződés az óvadék megfizetésével válik hatályossá. A befizetett óvadékokra vonatkozóan a Ptk 270. §-ban foglaltak az irányadók, azzal, hogy a Bérbeadó az óvadék felhasználásával is kiegyenlítheti a bérlő három hónapot meghaladó lakbértartozását valamint a bérleti jogviszony megszűnése esetén a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének költségeit. Az óvadék teljes összegét, illetőleg az előzőekben felsoroltakon felül megmaradó összegét a bérleti szerződés lejártát követő legfeljebb 15 napon belül ki kell fizetni a bérlő részére. ²¹
- (2) A bérleti ajánlatokat tartalmazó borítékokat nyilvános tárgyaláson kell felbontani, az ajánlattevők előtt. Több pályázó esetén, a pályázati kiírásnak megfelelő bérleti ajánlatok közül az nyeri el a bérleti jogot, aki a licitálás során a leghosszabb időtartamra vállalja a lakbér egyösszegű megfizetését. A licitlépcső az adott lakásra megállapított egy havi bérleti díj. ²²
- (3) Amennyiben csak egy ajánlat érkezik, úgy a meghirdetett pályázati feltételekkel köthető meg a bérleti szerződés az ajánlattevővel. ²³
- (4) Ha a pályázat nyertese — a bérleti jog elnyerésétől számított — 8 napon belül nem köti meg a bérleti szerződést, akkor a soron következő legmagasabb ajánlatot tevő lép a helyébe.

¹⁹ Megállapította a 20/2014. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdés. Hatályos 2014. november 29-től.

²⁰ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

²¹ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

²² 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

²³ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

- (5) Ha nincs pályázó, vagy a kiírt pályázatnak megfelelő ajánlat, a lakást szociális jelleggel kell meghirdetni.

Közérdekű feladat megoldására történő bérbeadás feltételei

8. §

- (1) Közérdeken alapuló lakásbérleti szerződés a Bérbeadó javaslata alapján a képviselő-testület által kijelölt bérlővel és meghatározott feltételekkel köthető. E tekintetben közérdekűnek minősül különösen az Önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 8. §-ában meghatározott kötelező és felvállalható önkormányzati feladatok köre, a védelmi feladatok ellátása, a Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelet végrehajtása és más, önkormányzati rendeletben szabályozott feladat, illetve cél végrehajtása, illetve elérése.
- (2) Az a bérlő, akinek az (1) bekezdés szerinti szerződése megszűnik, és a lakásból nem költözik ki, jogcím nélküli használónak minősül és e rendelet 19. §-ában rögzítettek szerint kell vele szemben eljárni.²⁴

(3)²⁵

Szolgálati jelleggel történő bérbeadás feltételei

9. §

- (1) Az önkormányzat intézményével, gazdasági társaságával (e rendelet vonatkozásában: intézményével) munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló személyek határozott időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig szolgálati jelleggel létesíthetnek lakásbérleti jogviszonyt, az intézmények alapító okiratában felsorolt, feladataik ellátásához rendelt lakásokra a bérbeadóval kötött szerződéssel.
..²⁶
- (2) Az (1) bekezdésben megjelölt lakások tekintetében e rendelet bérbeadási jogokkal ruházta fel az intézmények egyszemélyi felelős vezetőit, a Polgármesteri Hivatal esetében a polgármestert, akik a bérbeadás feltételeinek szabályait önállóan határozzák meg, melyet kötelesek írásba foglalni.
Nem az intézményhez tartozó lakás tekintetében a Képviselő-testület közvetlenül gyakorolja a bérbeadási jogokat.²⁷
- (3) Az (1) bekezdésben foglalt bérbeadás esetén a szerződésben ki kell kötni azt, hogy
- a.) a lakásbérleti jogviszony a létrejött munkavégzésre irányuló jogviszony fennállásáig, illetőleg határozott időtartamra szól,
 - b.) ha a bérlő a munkaviszonyt meghatározott idő eltelte előtt megszünteti, elhelyezésre nem tarthat igényt, a bérlő a lakást 30 napon belül köteles kiüríteni,
 - c.) ha a munkaviszony nyugdíjazás miatt, vagy a Képviselő-testület döntése következtében, nem a bérlőnek felróható okból szűnik meg, a bérlő legfeljebb egyszobás, azonos komfortfokozatú önkormányzati lakásra tarthat igényt, amennyiben Baja területén nincs másik lakása,

²⁴ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

²⁵ 16/2006.(IV.28.) rendelettel hatályon kívül helyezett szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

²⁶ 16/2006.(IV.28.) rendelettel hatályon kívül helyezett szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

²⁷ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

- d.) a bérlő a lakásba bármely más személyt csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával fogadhat be,
- e.) a bérlő bérlőtársi-, albérleti-, tartási- vagy csereszerződést nem köthet.

**Rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével történő
bérbeadás**

10. §

- (1) Az 5. § (1) e.) pont szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás bérbeadásakor a pályázati felhívásnak tartalmaznia kell, hogy amennyiben a beköltözhetővé tétellel együtt járó munkálatok hatósági engedélyhez kötöttek, úgy annak beszerzése a bérlő feladata.
A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek (Ltv. 7. § (2)).
- (2) A pályázati felhívásra beérkezett ajánlatokat a Bérbeadó nyilvántartásba veszi — szükség esetén környezettanulmányt végez — és a kialakult sorrend szerint bérleti szerződést köthet a nyertes pályázóval.
- (3) A pályázók közül elsőbbséget élveznek, az alábbi sorrendben:
 - a.) akik önkormányzati lakást kívánnak elcserélni,
 - b.) akik magasabb használati értékű lakás kialakítását vállalják,
 - c.) akik fiatal házasok és első lakáshoz kívánnak jutni ez által,
 - d.) akik a megjelölt beköltözhetővé tétel költségein felül vállalnak.
- (4) A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:
 - a lakás helyreállításának tételesen megállapított költségeit,
 - a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját,
 - a munkálatok elvégzésének határidejét.
- (5) A bérlő által elvégzett munkálatok számlákkal igazolt ellenértékét a bérbeadó akképpen téríti meg, hogy a bérlőt mindaddig mentesíti a lakbér fizetése alól, amíg az így elengedett lakbér összege el nem éri a ráfordítás számlával igazolt értékét. A bérletidíj-mentes időszak nem lehet hosszabb tíz évnél.
- (6) A Bérbeadó a munkálatok elvégzésének határidejét — a bérlő kérésére —, indokolt esetben, legfeljebb egy alkalommal meghosszabbíthatja.
- (7) Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a lakásbérleti szerződésben meghatározott, vagy a Bérbeadó által a (6) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, a Bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja.

Műteremlakás bérbeadása

11. §

- (1) Az 5. § (1) bekezdés f.) pontja szerinti műteremlakás bérbeadására meghirdetett pályázati felhívásnak tartalmaznia kell, hogy pályázni elsősorban azok a bajai kötődésű alkotóművészek, vagy azok csoportjai jogosultak, akik felsőfokú képzőművészeti végzettséggel rendelkeznek vagy akik eddigi munkásságuk révén elismertek.
- (2) A beérkezett pályázatokat a Bérbeadó nyilvántartásba veszi és javaslatot tesz a Képviselő-testület illetékes szakbizottságának a bérlő személyére. A pályázatnak tartalmaznia kell a

pályázó személyi adatain kívül rövid ismertetést az eddigi művészi munkásságáról, szakmai önéletrajzot, művészeti elképzelését a műterem használata vonatkozásában.

- (3) Műteremlakás esetén a 6. § (7) bekezdés a.) pontjában foglalt feltételt nem kell alkalmazni.
- (4) A bérleti jogviszony legfeljebb öt évre szólhat, és azzal a bérlővel, bérlőtársakkal létesíthető, akit a bizottság határozatában megjelöl.
- (5) A határozott idő elteltével a lakásbérleti jogviszony megszűnik. Annak lejártá előtt a Képviselő-testület illetékes bizottsága, kérelemre, újabb öt évre meghosszabbíthatja azt.

Elhelyezési kötelezettség teljesítése

11/A. §

- (1) A polgármester meghatározott időtartamra és feltételekkel kijelölheti megüresedett önkormányzati lakás bérlőjeként azt a személyt, akinek a lakása elemi csapás vagy más ok következtében elpusztult, illetőleg az építésügyi hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el, ha e személy saját elhelyezéséről nem tud gondoskodni. A meghatározott időtartam az elpusztult lakás felépítéséig, helyreállításáig, illetőleg az életveszély elhárítása időpontjáig tarthat, de 5 évnél hosszabb nem lehet. A kijelölés során nem kell vizsgálni a lakás megfelelőségét, akár szükséglakás is számításba jöhet.
- (2) Az (1) bekezdés alapján kötött szerződés lejártakor a Bérbeadó újabb, legfeljebb öt évre szóló határozott időtartamra köthet bérleti szerződést, ha a bérlő saját elhelyezéséről még mindig nem tud gondoskodni.
- (3) A szociális intézményből elbocsátott személynek, ha az intézménybe utaláskor a bérlő a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára, másik lakást kell bérbe adni. A másik lakás legfeljebb 1,5 szobás önkormányzati lakás lehet, amennyiben a jogosultnak Baja területén nincs másik lakása.
- (4) a (3) bekezdés szerinti bérbeadás esetében a bérlő nem fogadhat be a lakásába harmadik személyt, csak azzal a feltétellel, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén nem tarthat igényt a befogadott a lakásra.

A Vht. alapján elővásárlási joggal megszerzett ingatlanok hasznosítása

11/B. §²⁸

II. FEJEZET

A felek jogai és kötelezettségei

12. §

- (1) *A bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni. (Ltv. 7. § (1))*

²⁸ 28/2007.(IX.4.) rendelettel hatályon kívül helyezett szöveg. Hatályos: 2007. szeptember 15-től

- (2) *A bérbeadó szavatol azért, hogy a lakás az átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas.*
- (3) *A bérbeadó a bérlet fennállása alatt a lakással összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol.*
- (4) *A (2) és (3) bekezdés szerinti szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait az e törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben kikötött eltérésekkel kell alkalmazni. (Ltv. 8. § (1)-(3))*
- (5) *A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, mely feltételt a szerződésnek tartalmaznia kell, azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett - különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő - távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót - felhívására - írásban tájékoztatja.*²⁹
- (6) *A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább kétszer, - a bérlő szükségtelen zavarása nélkül - ellenőrzi. A bérlő az arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.*³⁰

A Bérbeadót terhelő kötelezettségek

13. §

- (1) *A bérbeadó köteles gondoskodni*
- a) az épület karbantartásáról;*
 - b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;*
 - c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.*
- (2) *Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő — az (1) bekezdésben nem említett — egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása az irányadó.*
- (3) *A feleknek meg kell állapodniuk abban is, hogy a bérlő a bérbeadótól átvállalt kötelezettség teljesítése esetén milyen mértékű lakbérmérséklésre tarthat igényt.*
(Ltv. 10. §)

14. §

- (1) *A bérbeadó a 13. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségét:*
- a) életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a lakás, illetőleg a szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű*

²⁹ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

³⁰ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

használatát ténylegesen akadályozó (a továbbiakban együtt: azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul;
b) azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben köteles teljesíteni.

- (2) *A bérlő az igazolt költségének egy összegben való megtérítését igényelheti a bérbeadótól, ha helyette azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett, feltéve, hogy az a másik félnek méltánytalan megterhelést nem okoz.*
- (3) *Önkormányzati lakás esetén a bérbeadónak a bérlő igazolt költségeit - haladéktalanul - egy összegben kell megtéríteni.*
- (4) *Ha a bérbeadó az (1) bekezdés b) pontjában foglalt kötelezettségét — az ott megjelölt időpontban — a bérlő felszólítása ellenére sem teljesíti, akkor a bérlő*
a) a bíróságtól kérheti a bérbeadó kötelezését a hiba kijavítására;
b) a bérbeadó helyett és költségére a munkát elvégezheti. (Ltv. 11. §)

A bérlőt terhelő kötelezettségek

15. §³¹

- (1) *A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.*
- (2) *Az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlőt terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani.*
- (3) *Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.*
- (4) *Az épület felújítása, illetőleg a vezetékrendszer meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. (Ltv. 13. §)*

16. §

- (1) *A Bérbeadó a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról csak akkor köteles gondoskodni, ha a bérlő vállalja annak, a lakbérrel együtt történő megtérítését.³²*
- (2) *A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségek pontos megjelölését, azok időbeni ütemezését, továbbá a lakbér összegét növelő — egy hónapra lebontott — költségeit.*

³¹ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

³² 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

- (3) Ha a (2) bekezdésben foglaltak alapján a lakásbérleti szerződésben meghatározott munkák szükségességét a lakás nem rendeltetésszerű használata, illetőleg a lakás berendezéseinek rongálása idézte elő, azok elvégzését a bérlő a Bérbeadótól nem követelheti.

17. §

- (1) A Bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti, felújítja.
- (2) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák
- pontos megnevezését, megjelölését,
 - befejezésének határidejét,
 - költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját,
 - valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.
- (3) A költségek megtérítésének módjára a 10. §. (5) bekezdésében foglaltak az irányadók.
- (4) A Bérbeadó — a bérlő kérésére — csak a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges mértéket meg nem haladó költségek és a lakás komfortfokozatát emelő munkák költségeinek megfizetését vállalhatja.
- (5) A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a lakásbérleti szerződést — a lakbér összegére is kiterjedően — módosítani kell, ha a lakás komfortfokozata, illetve használati értéke megváltozott, és a munkák költségeit a Bérbeadó viselte.

18. §

- (1) A Bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és berendezéseit a Bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.
- (2) Az (1) bekezdésben említett megállapodás csak akkor köthető meg, ha Bérbeadó az elvégzendő munkákról tételes ajánlatot ad és a bérlő a tervezett költségeket megelőlegezi. Vállalja továbbá, hogy az azon felül felmerülő, a Bérbeadónak fel nem róható okból keletkező, tényleges többletköltséget a munkák elvégzését követő 15 napon belül a Bérbeadó részére egy összegben megtéríti.
- (3) A munkák elvégzését követő 15 napon belül a ténylegesen felmerült költségek alapján a Bérbeadó és a bérlő egymással elszámol.

Lakáshasználati díj

19. §

- (1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől használati díjat köteles a Bérbeadó részére fizetni.
- (2) A használati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított
- a.) két hónap elteltéig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg,
 - b.) két hónap elteltével további négy hónapon át a lakbér másfélszerese,
 - c.) hat hónap eltelte után a lakbér kétszerese.
- Ez a rendelkezés nem alkalmazható abban az esetben, ha a jogcím nélküli lakáshasználó

másik lakásra tarthat igényt.³³

- (3) A Bérbeadó a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást, illetőleg önkényes lakásfoglalás esetén az Ltv. 90/A. §-ában szabályozott közigazgatási eljárást megindítani.

Befogadás szabályai

20. §

- (1) A bérlő a lakásba más személyt — a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel — a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.³⁴
- (2) A bérlő a lakásba a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házasát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.³⁵
- (3) A bérlőtárs a lakásba más személyt — a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével — a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.³⁶
- (4) A Bérbeadó az (1) bekezdésben meghatározott esetekben a befogadáshoz való hozzájárulást köteles megtagadni, ha a befogadott az önkormányzat területén saját lakással rendelkezik.³⁷
- (5) A Bérbeadónak hozzájárulásában ki kell kötnie, hogy a bérlő lakásbérleti szerződése megszűnését követően jogcím nélkül visszamaradó személyek kötelesek a lakásból kiköltözni, és elhelyezésükről saját maguknak kell gondoskodni.

Tartási szerződés lakásbérleti jog folytatása ellenében

21. §

- (1) A bérlő a határozatlan időre bérbe adott lakás esetében — a lakásbérleti jog folytatása ellenében —, a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásának megadását követően, tartási szerződést köthet.
- (2) A Bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulást köteles megtagadni, ha:
- az eltartó a 14. életévét még nem töltötte be;
 - az eltartó a 14. életévét betöltötte, de önálló jövedelemmel nem rendelkezik, és nincs olyan hozzátartozója, aki a tartási szerződésből reá háruló anyagi terhek viselését vállalja;
 - az eltartó az egészségügyi körülmények alapján a tartás teljesítésére nem képes;
 - a bérlő az életkora, jövedelmi viszonyai illetőleg az egészségügyi körülményei alapján tartásra nem szorul;
 - a bérlő tartásáról jogerős bírói döntés, illetőleg érvényes tartási szerződés alapján más személy gondoskodik;
 - a bérlővel a lakásban jogszerűen együtt lakó más személy a bérlőt eltartja.

³³ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

³⁴ 33/2007.(X.26.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2007. november 1-től

³⁵ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

³⁶ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

³⁷ 33/2007.(X.26.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2007. november 1-től

- (3) A Bérbeadó a hozzájárulását megelőzően a (2) bekezdésben meghatározott körülményeket az egyedi esetekben köteles tisztázni.
- (4) *A tartási szerződés megkötése után a felek a lakásba más személyt — kiskorú gyermekük kivételével — a másik fél írásbeli hozzájárulásával fogadhatnak be. (Ltv. 22. § (2))*

III. FEJEZET

A lakásbérlet megszűnése

22. §

- (1) *A szerződés megszűnik, ha*
- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;*
 - b) a lakás megsemmisül;*
 - c) az arra jogosult felmond;*
 - d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;*
 - e) a bérlő a lakást elcseréli;*
 - f) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították;*
 - g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;*
 - h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.*
- (2) *A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg. (Ltv. 23. § (1)-(2))*
- (3) A Bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a Bérbeadó a bérlő részére:
- a.) másik lakást ad bérbe, vagy
 - b.) másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést fizet, vagy
 - c.) másik lakás bérbeadása nélkül pénzbeli térítést fizet.
- (4) Több bérlőnek a (3) bekezdés a.) pontjában meghatározott igénye esetén az ilyen célra felhasználható üres vagy megüresedett lakásokat a Bérbeadó köteles pályázatra meghirdetni.
A pályázati feltételekre és az elbírálás rendjére e rendelet 5. §-ában meghatározott előírásokat kell alkalmazni.
- (5) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony a (3) bekezdés b.) pontja szerint szűnik meg, alacsonyabb lakbérű cserelakás biztosítása esetén a bérlő jogosult a két lakás éves lakbére közötti különbözet tízszeresére, mint értékkülönbözet miatti pénzbeli térítésre.
A (3) bekezdés c.) pontja esetén a bérlő a lakásra megállapított előző 12 havi lakbérének tízszeresére — mint pénzbeli térítésre — tarthat igényt, mely összeg nem lehet magasabb a lakásra megállapított beköltözhető forgalmi érték 50%-ánál, melyet Bérbeadó az új lakásba történő beköltözést követő 8 napon belül térít meg a bérlőnek.

23. §

- (1) *A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha*
- a.) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;*

- b.) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- c.) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsítanak;
- d.) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják;
- e.) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel.

- (2) *Bérlőtársi jogviszony esetén a felmondás valamennyi bérlőtársra csak akkor terjed ki, ha a felmondási ok velük szemben is megvalósult és a bérbeadó a felmondást valamennyi bérlőtárssal közölte. (Ltv. 24. § (1)-(2))*
- (3) *A bérbeadó a felmondás jogát a fennálló bérlőkijelölési, vagy bérlő-kiválasztási jog esetén e jog jogosultjának kezdeményezése alapján, vagy - a jogosult egyidejű értesítése mellett - önállóan gyakorolja. (Ltv. 24.§ (3))*³⁸

24. §

- (1) *Ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt — a következményekre figyelmeztetéssel — a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.*
- (2) *Ha a bérlő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet.*
- (3) *Ha a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a bérlőt — a következményekre figyelmeztetéssel — a magatartás megszüntetésére vagy megisméltésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megisméltésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.*
- (4) *A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.*
- (5) *A felmondás az (1) és (2) bekezdés esetében az elmulasztott határnapot követő hónap, a (3) és (4) bekezdés esetében a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál. (Ltv. 25. §)*

25. §

- (1) *A bérbeadó — a lakás átalakítása, korszerűsítése, lebontása céljából — a határozatlan időre szóló szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő részére egyidejűleg cserelakást ajánl fel bérleti jogviszony létesítésére. A felmondási idő azonban három hónapnál rövidebb nem lehet.*

³⁸ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

- (2) A bérbeadó az (1) bekezdés szerinti felmondás esetén a bérlővel megállapodhat, hogy lakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet. Ennek mértéke a lakás beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb 50%-a lehet, de legalább a megállapított, felmondást megelőző 12 havi lakbér tízszerese, mely összeget a lakás leadásától számított 8 napon belül kell a bérlő részére kifizetni.
- (3) Az (1) bekezdése szerinti felmondás esetén a bérlő igényt tarthat arra, hogy a bérbeadó térítse meg a lakásváltoztatással kapcsolatban felmerült indokolt költségeit.

26. § ³⁹

- (1) A bérlő a lakás bérleti jogát — a bérbeadó hozzájárulásával — elcserélheti; a csereszerződést írásba kell foglalni.
- (2) A lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető.
- (3) A bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó — legalább 30 napos határidő megjelölésével — köteles az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerző cserélő féltől kérni:
- a.) a lakásbérleti szerződésének, illetőleg a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának,
 - b.) lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának az iratokhoz történő benyújtását.
- (4) A bérbeadó megtagadhatja a cseréhez történő hozzájárulását, ha a cserepartner a (3) bekezdésben említett kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, vagy a benyújtott iratok, illetőleg - szükség esetén - a csere lakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.
- (5) A lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél
- a) egészségügyi ok,
 - b) munkahely megváltozása,
 - c) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek számának megváltozása miatt cseréli el a lakást, és a (4) bekezdésben említett indokok nem állnak fenn.
- (6) A lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg akkor sem, ha az (5) bekezdés a) vagy b) pontjában megjelölt indok a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek esetében áll fenn.
- (7) A hozzájárulást az (5)-(6) bekezdésekben említett indokok fennállása esetén is meg kell tagadni, ha a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járul hozzá.
- (8) Ha a bérbeadó a lakáscsere szerződéshez történő hozzájárulását az Ltv. rendelkezései vagy a joggal való visszaélés tilalma folytán nem tagadhatja meg, a csere következtében létrejövő új bérleti szerződés feltételeit sem állapíthatja meg terhesebben a cserével

³⁹ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

megszűnő bérleti szerződés feltételeinél, kivéve, ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a lakbér megállapítására, ha a csere folytán bérleti jogot szerző cserélő fél az Ltv. 34.§ (1) bekezdésére tekintettel a korábbi bérlőtől eltérő lakbérbesorolásba esik. (Ltv. 29.§ (1)-(8))

IV. FEJEZET

A lakásbérleti jog folytatása

27. §

- (1) *A bérlő halála esetén az eltartó a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha*
 - a.) *a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult, és*
 - b.) *az eltartó a szerződésben vállalt tartási - vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti - kötelezettségét teljesítette, továbbá*
 - c.) *a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt. (Ltv. 32. § (1))*
- (2) *Akit a bérlő a Bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatott be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására akkor jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.*
- (3) *Ha a (2) bekezdésben említettek jogosultak a lakásbérleti jog folytatására, eltérő megállapodásuk hiányában a lakásbérleti jogot a következő sorrend szerint folytatják: a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének gyermeke, továbbá szülője.*⁴⁰
- (4) *A lakásbérleti jogot az azonos sorrendben jogosultak — eltérő megállapodásuk hiányában — bérlőtársaként folytathatják.*
- (5) *A bérlő halála esetén a bérlőkijelölési joggal érintett lakás bérleti jogát a bérlőkijelölésre jogosult által meghatározott személy folytathatja.*⁴¹
- (6) *A törvény alapján önkormányzati lakás bérleti jogának folytatására jogosultak és az eltartó eltérő megállapodásának hiányában a bérlő halála esetén a lakásbérleti jogot az eltartó folytatja.*
- (7) *Aki a lakásbérleti jogot folytatja, köteles a lakáshasználatot változatlan feltételek mellett továbbra is biztosítani azok részére, akik a bérlő halálakor jogszerűen laktak a lakásban. (Ltv. 32. § (3)-(7))*

V. FEJEZET

Az albérlet

28. §

- (1) *A bérlő a határozatlan időre bérbe adott lakásnak a 6. § (2) bekezdésében megállapított mértékét meghaladó részét — legfeljebb 50%-át — a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával lakás céljára, albérletbe adhatja. A lakás albérletbe adásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.
Egy szobás lakás nem adható albérletbe.*

⁴⁰ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

⁴¹ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

A hozzájárulás nélküli albérletbe adás olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, amely megalapozza az Ltv. 24. §. (1) bekezdésének b.) pontjában foglalt felmondást.⁴²

- (2) A bérlő csak olyan albérleti szerződés megkötéséhez kaphat hozzájárulást, amely biztosítja, hogy a lakásbérlet megszűnése esetén az albérlet is megszűnik.
- (3) A Bérbeadó a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérlő elhelyezésére kötelezettséget nem vállal.
- (4) A lakás fizetővendéglátás célú hasznosítására az (1)-(3) bekezdések előírásai az irányadók.

VI. FEJEZET

A lakbér mértéke

29. §

- (1) A lakásbérleti jogviszony keretében a lakás használatáért havi rendszerességgel fizetendő lakbér összegét a lakbér — komfortfokozattól függő — fajlagos mértéke, a lakás alapterülete, valamint használati értéke határozza meg.
- (2) A havi lakbér összege a komfortfokozattól függő egy m²-re eső havi lakbér mértékének, a lakás alapterület számításba vehető négyzetméterének és a lakás használati értékének a szorzata.
- (3) A lakbér komfortfokozattól függő, 100%-os használati érték mellett egy m²-re eső, az általános forgalmi adót is magában foglaló havi mértékét jelen rendelet 1. melléklete tartalmazza.⁴³
- (3a) A lakbért az 5. § (1) bekezdés
 - a) a) és g) pontja szerinti bérbeadás esetén az 1. melléklet 1.1. pontjában,
 - b) a b) pont ba) alpontja szerinti bérbeadás esetén az 1. melléklet 1.2. pontjában,
 - c) a b) pont bb) alpontja szerinti bérbeadás esetén az 1. melléklet 1.3. pontjában,
 - d) c)-d) és f) pontja szerinti bérbeadás esetén az 1. melléklet 1.2. pontjában,
 - e) e) pont szerinti bérbeadás esetén, a bérbeadó döntésétől függően az 1. melléklet 1.2. vagy 1.3. pontjában
 foglalt táblázat megfelelő pontjai alapján kell megállapítani.⁴⁴
- (3b) Jogcím nélkül lakáshasználat esetén a 19. § (2) bekezdés szerint fizetendő lakáshasználati díjat a korábban meglévő jogcím szerint fizetett lakbér alapján kell megállapítani az 1. mellékletben foglalt megfelelő táblázat megfelelő pontjának alkalmazásával.⁴⁵
- (3c) Önkényes lakásfoglalás esetén az 1. melléklet 1.3. pontjában foglalt táblázat megfelelő pontjának alkalmazásával lakáshasználati díjat kell megállapítani.⁴⁶

⁴² 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

⁴³ Módosította a 33/2011. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2012. január 1-től.

⁴⁴ Megállapította a 33/2011. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2012. január 1-től.

⁴⁵ Megállapította a 33/2011. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdése. Hatályos 2012. január 1-től.

⁴⁶ Megállapította a 33/2011. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 1. § (4) bekezdése. Hatályos 2012. január 1-től.

- (4) A lakás alapterületének megállapításánál az Ltv. 91/A.§ 7. pontja szerinti helyiségei teljes alapterületének az 1,90 m szabad belmagasságot elérő részét kell számításba venni oly módon, hogy a vakolt falsíkok között — a padlósínt felett 1 m magasságban, 0,1 m pontossággal — mért méreteket, továbbá a beépített bútorok által elfoglalt területet kell figyelembe venni. A számított alapterületet a kerekítés szabályai szerint egy m² pontossággal kell megállapítani.⁴⁷
- (5) A loggia és zárt (fedett és oldalról átlátást gátló módon kialakított) erkély területének a felét kell számításba venni.
- (6) A lakás helyiségei alapterületébe nem kell beszámítani:
- a falsíkokon kívül eső területet (az ajtóknál és ablakoknál levő beugrásokat, a 0,5 m²-nél kisebb alapterületű falfülkéket),
 - a falsíkokból kiugró falpillérek által elfoglalt területet,
 - a lakáson belüli lépcső felső szintjének az alapterületét.
- (7) A lakás használati értékének megállapításánál figyelembe kell venni – az Ltv. 34. § (2) bekezdése értelmében – a lakás alapvető jellemzőit, így különösen:
- a lakás komfortfokozatát,
 - alapterületét,
 - minőségét,
 - a lakóépület állapotát,
 - a településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése,
 - a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatást,
 - e rendelet 15.§ (2) bekezdésében foglaltakat.⁴⁸
- (8) A (7) bekezdés a–c.) pontjaiban meghatározott szempontok részismérveit, és a használati érték számítás módját e rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.
- (9) A lakás használati értékének megállapítása, ennek alapján a lakbér kiszámítása és erről a bérlő értesítése a Bérbeadó feladata.
- (10) A (8) bekezdésben meghatározott (kiszámított) használati értéket a Bérbeadó köteles 5 évente felülvizsgálni, a szükséges korrekciókat elvégezni, és erről a bérlőt értesíteni. A lakbért módosítani kell, ha a lakás komfortfokozatában, alapterületében, használati értékében, a lakbért növelő vagy csökkentő tényezőkben változás következik be.
- (11) A lakásbérleti szerződésnek az e rendeletben megállapított mértékű lakbért meghaladó része semmis.
- (12) Ha a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlő önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik, a bérbeadó - a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetének figyelembevételével - a fizetendő havi lakbér összegét az önkormányzati rendelet szerinti magasabb lakbérmértéknek megfelelően módosíthatja.(Ltv. 34. § (12))⁴⁹

A lakbértámogatás mértéke

⁴⁷ 33/2007.(X.26.) rendelettel módosított szöveg. Hatályos: 2007. november 1-től

⁴⁸ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

⁴⁹ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

30. §⁵⁰

- (1) Lakbértámogatási kedvezményre jogosult az a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlő:
- a.) akinek a háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200 %-át nem haladja meg, és a lakásfenntartás helyben elismert havi költsége a háztartás havi összjövedelmének 25 %-át meghaladja, vagy
 - b.) akit az 5. § (1) bekezdés aa) pontja szerint jelöltek ki a lakás bérlőjévé.
- (2) A lakásfenntartás helyben elismert havi költsége a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.) 38. § (4) bekezdésében szabályozott normatív lakásfenntartási támogatás szabályozásánál elismert lakásnagyság és az egy négyzetméterre jutó helyben elismert költség szorzata.
- (3) A lakbértámogatási kedvezmény mértéke:
- a.) az (1) bekezdés a) pontja esetén az Szt. 38. § (6)-(7) bekezdéseiben foglaltak szerint meghatározott összeg, amely nem haladhatja meg a fizetendő lakbér összegét,
 - b.) az (1) bekezdés b) pontja szerinti jogosultnak a megállapított lakbér 90 %-a.
- (4) A lakbértámogatási kedvezmény megállapítását bérlő a Polgármesteri Hivatal Szociális Irodáján benyújtott kérelem útján Baja Város Polgármesterétől igényelheti, aki a kérelem tárgyában átruházott hatáskörben dönt.⁵¹
- (5) A lakbértámogatási kedvezmény iránti kérelem a tárgyévi során bármikor benyújtható, a megállapított kedvezmény a kérelem benyújtásának napjától illeti meg kérelmezőt.
- (6) A megállapított lakbértámogatási kedvezményről a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi, Költségvetési és Intézménygazdálkodási Irodája határozattal értesül, a kedvezmény folyósítását a kezelő elkülönített lakbérszámlájára való utalással kell havonta folyósítani.⁵²

31. §

A bérlő és a bérbeadó szerződésben megállapodhatnak abban, hogy

- a.) a bérbeadót terhelő kötelezettségeket a lakbér mérséklése ellenében a bérlő magára vállalja,
- b.) a bérlőt terhelő kötelezettségeket a lakbér megfizetésén túl számított díj ellenében a bérbeadó magára vállalja.

Ilyen esetekben a lakbérfizetés, illetve külön szolgáltatásokért fizetendő díj kötelezettsége a megállapodásnak megfelelően alakul.

Külön szolgáltatások díja**32. §**

- (1) A bérbeadót a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatásokért külön díj illeti meg, ennek mértékére és a díjért járó szolgáltatásokra a (2)–(4) bekezdések, illetőleg a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.

⁵⁰ 47/2006.(XI. 27.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. december 1-től

⁵¹ 31/2009.(XI.26.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2009. november 27-től

⁵² 31/2009.(XI.26.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2009. november 27-től

- (2) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások általában a következők:
- a.) felvonó használatának biztosítása,
 - b.) kapunyitás, kapuzárás,
 - c.) központi fűtés, melegvíz ellátás,
 - d.) rádió- és televízióadók vételének biztosítása, a kábel TV szolgáltatás kivételével,
 - e.) vízellátás és csatornahasználat biztosítása, ahol a szolgáltató nem a BAJAVÍZ Kft,
 - f.) közös használatra szolgáló helyiségekben levő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető.
- (3) A lakáshoz közvetlenül tartozó víz- és csatornahasználati díjat — a (2) bekezdés e.) pont kivételével —, a rádió- és televízió jelszolgáltatási díjat, a háziszemét elszállításáért járó díjat a bérlő fizeti meg közvetlenül a szolgáltatónak, vagy a bérbeadó közreműködésével, külön megállapodás alapján.
- (4) A külön szolgáltatások díját és díjfizetési módját a 3. sz. melléklet tartalmazza.

33. §

Nem haladhatja meg az azonos használati értékű önkormányzati tulajdonú bérlakásra megállapított lakbér mértékét

- a.) a magántulajdonban levő lakásra 1989. január 1. előtt létrejött, vagy azt folytató bérleti jogviszony keretében hasznosított lakás lakbérének mértéke — amennyiben arra a lakásra korábban kiköthető lakbér a kétszerese volt az állami tulajdonú lakás lakbérének —;
- b.) a kényszerbérlet alapján létrejött, vagy azt folytató lakásbérleti jogviszony keretében hasznosított lakás lakbérének mértéke.

34. §

- (1) A bérbeadó a lakbér- és a külön szolgáltatás díjának változását a fizetési kötelezettség időpontja előtt legalább 30 nappal köteles a bérlővel írásban közölni.
- (2) A bérlő(k) köteles(ek) a lakás lakbérét és a külön szolgáltatások díját minden hó 15. napjáig havonta előre, egy összegben a bérbeadónak megfizetni. A 15 napot meghaladó késedelmes fizetés esetén bérlő a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles megfizetni.

MÁSODIK RÉSZ A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI

Általános rendelkezések

35. §

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait — e rendelet II. részében foglalt eltérésekkel — megfelelően kell alkalmazni.
- (2) A Bérbeadó üres vagy megüresedő nem lakás céljára szolgáló helyiséget — a 38. §-ban foglaltak kivételével — pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbe.

A bérleti jog megszerzésének ellenértéke, visszatérítése

36. §

- (1) A 38. § (1) és 39. § (4) bekezdés szerinti bérbeadás kivételével a helyiség bérleti jogának megszerzéséért bérlő az eredményes pályázati eljárás alapján megállapított bérleti díj
- a) határozatlan időtartamú vagy öt évet meghaladó határozott időtartamú bérlet esetén hat hónapra,
 - b) öt évet meg nem haladó határozott időtartamú bérlet esetén három hónapra számított összegét köteles szerződéskötéskor megfizetni.⁵³
- (1a) Az (1) bekezdésben meghatározott díj kizárólag akkor állapítható meg, ha erről a pályázati kiírás kifejezetten rendelkezett. A bérbeadói jogokat gyakorló szervezet a helyiségbérleti szerződést addig nem írja alá, amíg a bérlő a díjat igazoltan nem fizeti meg.⁵⁴
- (2) A bérleti jog megszerzéséért fizetendő díj a helyiségbérleti szerződés megszűnésekor az alábbiak szerint fizetendő vissza a bérlőnek:
- a.) határozatlan idejű bérleti szerződés esetén, amennyiben a szerződés megszűnése a szerződéskötéstől számított
 - három éven belül következik be, a fentiek alapján számított díj 50%-a,
 - három év multával, de öt éven belül, a számított díj 25%-a,
 - öt év multával, de tíz éven belül, a számított díj 10%-a,
 - tíz év multával nem jár visszatérítés;
 - b.) határozott idejű bérleti szerződés esetén, amennyiben a szerződés megszűnése a szerződéses időtartam alatt következik be, a díj időarányos része illeti meg a bérlőt. A határozott idő elteltével nem jár visszatérítés a bérlő részére.
- (3) Amennyiben a bérlő a szerződés megszűnéskor nem tesz eleget a helyiség és berendezési tárgyai rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadási kötelezettségének, vagy a Bérbeadó, illetve Kezelő felé a bérleti jogviszonnyal összefüggésben tartozása van, a Bérbeadó a bérlő terhére a (2) bekezdés alapján számított, bérlőt megillető díj összegéből, illetve annak erejéig a szükséges munkálatokat elvégezteti, illetőleg a tartozást levonja.

36/A. §⁵⁵

(1) Bármely, jelen rendelet szerinti jogcímen keletkező helyiségbérleti jogviszony esetén a bérlő a bérbeadói jogokat gyakorló szerv által megjelölt, elkülönített óvadékkezelési bankszámlára háromhavi bérleti díj összegének megfelelő mértékű óvadékot köteles megfizetni, legkésőbb szerződéskötéskor.

(2) A bérbeadói jogokat gyakorló szervezet a helyiségbérleti szerződést addig nem írja alá, amíg a bérlő az óvadékot igazoltan nem fizeti meg.

(3) A helyiségbérleti szerződés tartalmazza, hogy a bérbeadói jogokat gyakorló szervezet az óvadékot elkülönítve köteles megőrizni, azt – az (4) bekezdésben foglalt eset kivételével – nem használhatja, azzal nem rendelkezhet.

⁵³ Módosította a 31/2011. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdés. Hatályos 2011. október 1. napjától.

⁵⁴ Megállapította a 31/2011. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdés. Hatályos 2011. október 1. napjától.

⁵⁵ Megállapította a 31/2011. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos 2011. október 1. napjától.

(4) A helyiségbérleti szerződés tartalmazza, hogy amennyiben a bérlő valamely kötelezettségét, így különösen a bérleti díj, a külön szolgáltatások díjának megfizetésére, továbbá szerződés vagy jogszabály alapján az általa a bérleményen kötelezően elvégzendő munkálatok elvégzésére, a bérleményben általa vagy a bérleményt vele együtt használók által okozott károk kijavítására irányuló kötelezettségét a bérbeadói jogokat gyakorló szervezet felhívása ellenére elmulasztja, a bérbeadói jogokat gyakorló szervezet jogosult az óvadékból követelését közvetlenül kielégíteni.

(5) A helyiségbérleti szerződés az (1) és (3)-(4) bekezdésekben meghatározottakon felül tartalmaz továbbá

- a) figyelmeztetést arra vonatkozóan, hogy amennyiben az óvadék vagy annak egy része a bérbeadói jogokat gyakorló szervezet kielégítési jogának gyakorlása következtében felhasználásra kerül, a bérlő köteles az óvadékot újra megfizetni vagy az óvadékot az eredeti összegre kiegészíteni, a bérbeadói jogokat gyakorló szervezet írásbeli felhívásában meghatározott határidőn belül,
- b) figyelmeztetést arra vonatkozóan, hogy az a) pontban meghatározott kötelezettség megszegése lényeges kötelezettség nem teljesítésének minősül, és a szerződés rendkívüli felmondását vonhatja maga után,
- c) tájékoztatást arra vonatkozóan, hogy az óvadék vagy a jogszerű kielégítési jog gyakorlását követően megmaradt része a szerződés megszűnésekor haladéktalanul visszajár,
- d) figyelmeztetést arra vonatkozóan, hogy a bérbeadói jogokat gyakorló szervezet jogszerű kielégítési jogának gyakorlása a bérlőt az esetleges egyéb jogkövetkezmények alól nem mentesíti.

(6) Amennyiben az óvadék alapját képező havi bérleti díj mértéke és a bérlő által aktuálisan fizetendő havi bérleti díj mértéke közötti különbség a harminc százalékot meghaladja, a bérlő a bérbeadói jogokat gyakorló szervezet írásos felhívására köteles az óvadékot a felhívásban megjelölt határidőre – az (5) bekezdés b) pontjában meghatározott jogkövetkezmény terhe mellett, melyre a felhívásban figyelmeztetni kell – kiegészíteni.

(7) Az óvadék vagy a jogszerű kielégítési jog gyakorlását követően megmaradt része a helyiségbérleti szerződés megszűnését követően bérlő részére haladéktalanul visszajár.

Pályázati eljárás szabályai

37. §

(1) A pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell az 5. § (3) bekezdés a–b), e–f), h–j) pontban foglaltakat a helyiségre vonatkoztatva, valamint

- a.) a helyiség alapterületét, rendeltetését, felszereltségét, állapotát,
- b) amennyiben a bérleti jogviszony szempontjából releváns, a helyiségben folytatható tevékenység megjelölését, a helyiség használatára vonatkozó esetleges megkötéseket,⁵⁶
- c.) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges a leendő bérlő által saját költségen elvégzendő építési munkákat, és azok elvégzésének határidejét, továbbá az esetleges eredeti állapot helyreállítási kötelezettséget,
- d.) a fizetendő bérleti díj mértékének alsó határát,
- e.) a helyiség bérleti jogának megszerzéséért fizetendő díj mértékét,
- f.) a pályázó eljárási költség-fizetési kötelezettségét — melynek mértéke a

⁵⁶ Módosította a 31/2011. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés. Hatályos 2011. október 1-től.

helyiségbérleti díj mértéke alsó határa díjának egy hónapra eső összege —, a befizetés helyét, idejét, módját, valamint az eredménytelen pályázó részére történő visszafizetés módját,

g.) a pályázati tárgyalás megtartásának helyét és időpontját.

- (2) A pályázati hirdetményt legalább tizenöt napra való kifüggesztéssel meg kell jelentetni a meghirdetett helyiségen és a bérbeadói jogokat gyakorló szervezet hirdetőtábláján, továbbá meg kell jelenteni a bérbeadói jogokat gyakorló szervezet és a Polgármesteri Hivatal internetes honlapján, valamint a helyi sajtóban. A pályázati hirdetmény esetleges egyéb megjelentetési formáiról és fórumairól a bérbeadói jogokat gyakorló szervezet mérlegelési jogkörében dönt.⁵⁷
- (3) A pályázat benyújtásának határnapja nem lehet előbb a pályázati hirdetmény helyi sajtóban történt első megjelenésétől számított 15. napnál.

38. §

- (1) Nem kell pályázatot hirdetni, ha az üres helyiség bérbeadása a képviselő-testület által meghatározott közérdekű feladat megoldására vagy cserehelyiség biztosítása érdekében történik.
- (2) Nem kell pályázatot hirdetni, ha
- a.) a határozott idő lejártakor a bérlő, vagy
 - b.) a bérleti szerződés megszűnését követően a helyiséget jogszerűen, legalább öt éve használó kíván új szerződést kötni, és vállalja a 36. § (1) bekezdése szerinti díj, valamint a Bérbeadó által közölt új, legalább az övezeti besoroláshoz igazodó helyiségbérleti díj megfizetését.
- (3) A (2) bekezdés szerinti új bérleti szerződés legfeljebb öt évre szóló határozott idejű lehet.

39. §

- (1) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:
- a.) a pályázó nevét és címét,⁵⁸
 - b.) nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja,
 - c.) a 37. §. (1) bekezdés f.) pont szerinti eljárási költség befizetését tanúsító elismervény másolatát.
- (2) Amennyiben az előírt időben pályázati ajánlat nem érkezik, a pályázati kiírás megismételhető. Megismételt pályázati kiírás esetén a bérbeadói jogokat gyakorló szervezet
- a) a pályázati alapár húsz százalékkal, vagy
 - b) a bérleti jog megszerzéséért fizetendő díj ötven százalékkal történő csökkentéséről dönthet.⁵⁹
- (2a) A bérbeadói jogokat gyakorló szervezet mérlegelési jogkörében a (2) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott csökkentés együttes alkalmazásáról is dönthet.⁶⁰

⁵⁷ Módosította a 31/2011. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdés. Hatályos 2011. október 1-től.

⁵⁸ 33/2007.(X.26.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2007. november 1-től

⁵⁹ Módosította a 31/2011. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdés. Hatályos 2011. október 1. napjától.

⁶⁰ Megállapította a 31/2011. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdés. Hatályos 2011. október 1.

- (2b) Amennyiben a (2) bekezdés szerinti megismételt pályázati kiírás is eredménytelen, a legalább 100 m² alapterületű helyiség bérbeadására vonatkozó újabb pályázati kiírás esetén a bérbeadói jogokat gyakorló szervezet a (2) bekezdés alapján húsz százalékkal csökkentett alapár további legfeljebb húsz százalékkal való csökkentéséről dönthet.⁶¹
- (3) Eredménytelen pályáztatás esetében, az utolsó pályázati felhívás benyújtási határidejét követő hat hónapon belül, bérleti szerződés köthető a pályázati feltételeket vállaló bérlővel.⁶²
- (4) Amennyiben a helyiséget a (3) bekezdés alapján sem lehet bérbe adni, úgy a helyiség az utolsó pályázati felhívás benyújtási határidejét követő 6 hónap elteltével meghatározott időre, legfeljebb 3 évre bérbe adható pályázati eljárás mellőzésével a bérlő és a Bérbeadó megállapodása alapján.⁶³

40. §

- (1) A megtartandó pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki pályázati ajánlatát az előírt időben benyújtotta. Amennyiben a tárgyaláson megállapításra kerül, hogy a pályázat a kiírás szerinti tartalmi feltételeknek nem felel meg, a tárgyalás vezetője a tárgyaláson haladéktalanul dönt a kérdéses pályázat kizárásáról.⁶⁴
- (2) A pályázati tárgyalás vezetője tájékoztatja résztvevőket a licitálás módjáról.
- (3) A pályázók közül az nyeri el a bérleti jogot, aki a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja.
- (4) Ha a pályázat nyertese — a bérleti jog elnyerésétől számított — 8 napon belül nem köti meg a bérleti szerződést, akkor a következő legmagasabb ajánlatot tevő lép a helyébe.
- (5) A pályázat nyertese a 37. § (1) bekezdés f.) pontja szerinti eljárási költséget köteles fizetni a Bérbeadó részére, ha a szerződéskötés neki felróható körülmény folytán maradt el.
- (6) Ha az előírt időben csak egy pályázati ajánlat érkezik, akkor tárgyalás tartása nélkül a pályázati hirdetményben meghatározott feltételek szerint a bérleti szerződés megköthető.

41. §⁶⁵

- (1) A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó. (Ltv. 37.§)
- (2) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

napjától.

⁶¹ Megállapította a 8/2014. (IV. 25.) rendelet 1. §-a. Hatályos: 2014. április 26. napjától.

⁶² 54/2004.(IX.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2004. október 1-től

⁶³ 33/2007.(X.26.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2007. november 1-től

⁶⁴ Módosította a 31/2011. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 5. §. Hatályos 2011. október 1. napjától.

⁶⁵ 54/2004.(IX.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2004. október 1-től

- a.) a helyiség meghatározását (fekvése, alapterülete, helyrajzi száma),
- b.) a helyiség bérbeadásának határnapját,
- c.) a bérleti szerződés időtartamát (határozott, vagy feltétel bekövetkezéséig tartó, határozatlan),
- d.) a helyiség használatának célját, megjelölve a rendeltetését is,
- e.) a fizetendő bérleti díj mértékét és a fizetés módját,
- f.) a bérlő által a saját költségén a helyiség használatra alkalmassá tételéhez vállalt elvégzendő építési munkákat, azok határidejét, továbbá az eredeti állapot helyreállításának esetleges kötelezettségét,
- g.) esetleges szakhatósági kikötéseket,
- h.) a helyiség átadásával, karbantartásával, rendeltetésszerű használatával, felújításával továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a Bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit.

(3) A bérleti szerződés mellékletét képezi a Bérbeadó által elkészített helyiségleltár.

42. §

- (1) A Bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.
- (2) A bérlő nem követelheti Bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak (tevékenységnek) megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.
- (3) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az eredeti, illetőleg a bérleti szerződésben meghatározott állapotban, és leltár szerinti felszereltséggel köteles visszaadni.

43. §

- (1) A bérlő köteles gondoskodni:
 - a.) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;
 - b.) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő(elő-)tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról;
 - c.) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről;
 - d.) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben;
 - e.) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról, megvilágításáról, továbbá a bérlő tevékenységével összefüggő, nem háztartási szemét, hulladék elszállításáról.
 - f.) a külön jogszabályokban meghatározott előírások szerint a bérlemény előtti járda és közterületrész közlekedésre alkalmas, tiszta, gyommentes, hó- és síkosságmentes állapotának fenntartásáról,⁶⁶
- (2) A Bérbeadó az (1) bekezdés a-d.) pontjaiban meghatározott feladatok elvégzését átvállalhatja, ha bérlő a munkák értékével emelt bérleti díj megfizetését vállalja.

44. §

⁶⁶ Megállapította a 31/2011. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 6. §. Hatályos 2011. október 1. napjától.

- (1) A bérlő más személynek a helyiségbe történő befogadásához köteles a Bérbeadó hozzájárulását megkérni.
- (2) A bérlő részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához hozzájárulás akkor adható, ha:
 - a.) a bérlő által végzett, és a befogadásra váró személy által folytatni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja, és a bérelt helyiség erre lehetőséget nyújt; és
 - b.) a befogadott személy tudomásul veszi, hogy a befogadó szerződésének megszűnése esetén cserehelyiségre nem tart igényt.
- (3) Befogadás esetén a (2) bekezdés b.) pontjában foglalt korlátozással bérlőtársi szerződés kötendő a felekkel.

45. § ⁶⁷

- (1) A Bérlő a helyiség albérletbe adásához köteles a Bérbeadó hozzájárulását megkérni.
- (2) A helyiség egészének albérletbe adásához hozzájárulás nem adható.
- (3) Az albérleti szerződést írásba kell foglalni és azt a hozzájárulást kérő kérelméhez csatolni kell. Az albérleti szerződés csak a Bérbeadó hozzájárulását követően válik érvényessé.
- (4) Az albérletbe adónak vállalnia kell:
 - a.) a helyiség használati értékéhez viszonyított, a Képviselőtestület által övezetenként megállapított bérleti díj 15 %-kal megemelt értékének megfizetését,
 - b.) a bérleti szerződés lejártakor az eredeti állapot saját költségen történő visszaállítását.
- (5) Az albérletbe vevőnek vállalnia kell:
 - a.) Az e rendelet 36.§ (1) bekezdése alapján számított díj, az albérlettel érintett terület arányos részére vetített mértékének 25 %-ának megfizetését a Bérbeadó részére,
 - b.) hogy az albérletbe adó szerződésének megszűnése esetén cserehelyiségre nem tart igényt.
- (6) A Bérbeadó (1) bekezdés szerinti hozzájárulása a díj megfizetésének napján lép hatályba.
- (7) A helyiség albérletbe adásához a hozzájárulást a Bérbeadó megtagadhatja
 - a.) a (4) - (5) bekezdésben rögzített feltételek bármelyikének hiánya esetén,
 - b.) ha az albérletbe adónak a helyiségbérlettel összefüggésben a Bérbeadó vagy a Kezelő felé tartozása van,
 - c.) ha az albérletbe vevő által végezni kívánt tevékenységre nincs engedélye, vagy a tevékenység jogszabályba ütközik.

Bérleti jog átruházás, csere

46. §

- (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó előzetes hozzájárulásával másra átruházhatja.

⁶⁷ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

- (2) A bérlő a helyiség bérleti jogának átruházásáról szóló megállapodását, annak megkötésétől számított 15 napon belül köteles a Bérbeadónak a hozzájárulás megadása érdekében megküldeni.
- (3) A megállapodásnak tartalmaznia kell:
- a helyiség fekvési helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),
 - a helyiség alapterületét és az eddig fizetett bérleti díj összegét,
 - az átvevő által folytatni kívánt tevékenység meghatározását,
 - az átvevő nyilatkozatát arról, hogy a Bérbeadó által a helyiség használati értékéhez igazodó újonnan közölt bér megfizetését vállalja.
 - az átvevő nyilatkozatát arról, hogy a 36. § (1) bekezdése alapján – határozott időtartamú bérlet esetén a bérleti jogviszonyból hátralévő időre figyelemmel – számított díjat, valamint a 36/A. § (1) bekezdésében meghatározott óvadékot a hozzájárulás megadását követő nyolc napon belül megfizeti.⁶⁸
- (4) A Bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha:
- az átvevő az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
 - az átvevő tevékenysége külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik,
 - ha az átadónak a helyiségbérlettel összefüggésben a Bérbeadó vagy a Kezelő felé tartozása van.
- (5) A Bérbeadó a hozzájárulás megadását megtagadhatja
- közérdekből, e tekintetben közérdeknek minősül különösen az Önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 8. §-ában meghatározott kötelező és felvállalható önkormányzati feladatok köre, a védelmi feladatok ellátása, a Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelet végrehajtása és más, önkormányzati rendeletben szabályozott feladat, illetve cél végrehajtása, illetve elérése;
 - ha az átvevő bérleményben folytatni kívánt tevékenysége nem egyezik meg az átadó által korábban folytatott tevékenységgel.
- (6) A Bérbeadó, az 1990. évi LXXIV. tv. alapján bérleti jogot megszerző egyéni vállalkozó, továbbá kizárólag természetes személyek részvételével működő gazdasági munkaközösség, illetve betéti társaság, vagy korlátolt felelősségű társaság helyiség bérleti jogának átruházásáról szóló megállapodásához a (4) bekezdésben foglalt kivételekkel köteles hozzájárulni.⁶⁹
- (7) A hozzájárulás a (3) bekezdés e.) pontjában vállalt díj megfizetésének napjával lép hatályba.

47. §

- (1) Határozatlan időre szóló bérleti jogviszonyok esetén a bérlők a helyiségeket elcserélhetik a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával.
- (2) A Bérbeadótól a helyiségek cseréjéhez hozzájárulást kell kérni. A kérelemhez csatolni kell a bérlemények cseréjére vonatkozó szerződést, valamint a helyiségek bérleti szerződéseinek másolatát.

⁶⁸ Módosította a 31/2011. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 7. §. Hatályos 2011. október 1. napjától.

⁶⁹ 33/2007.(X.26.) rendelettel módosított szöveg. Hatályos: 2007. november 1-től

- (3) A cserélő fél bérleti szerződése a csere folytán megszűnik, az új helyiségre vonatkozó bérleti szerződés az arra vonatkozó feltételekkel vonatkozik az új bérlőre. A cserélő fél az átvett helyiségre szóló bérleti szerződés tekintetében jogutódnak számít.
- (4) A cseréhez csak akkor adható meg a hozzájárulás, ha a cserélő feleknek bérleményükkel kapcsolatban a bérbeadó és a Kezelő felé tartozásuk nincs, valamint vállalják, hogy a Bérbeadó által a helyiség használati értékéhez igazodó, újonnan közölt bérleti díjat megfizetik.
- (5) Megtagadható a hozzájárulás, ha a cserélő felek által folytatott tevékenység egymástól eltérő.

48. §

A pályázati kiírásban alkalmazandó minimális bérleti díjak települési övezetekre és helyiségtípusra érvényes használati értékhez igazodó mértékét a képviselő-testület évente, — az évi költségvetési rendelet megalkotásával egy időben — határozatban állapítja meg.

49. §

E rendelet felhatalmazza az önkormányzat gazdálkodó és költségvetési szerveit, hogy a feladataik ellátásához biztosított nem lakás célú helyiségek bérbeadásának feltételeit — az önkormányzati vagyon hasznosításának, használatának, forgalmának rendjéről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak betartása mellett — önállóan határozzák meg.

50. §

Határozatlan idejű bérleti szerződés, legfeljebb tíz évre szóló határozott idejűvé módosítható, amennyiben a bérlő vállalja a 36. §-ban foglalt bérleti jog ellenértékének, valamint a Bérbeadó által a helyiség használati értékéhez igazodó, újonnan közölt bérleti díjnak a megfizetését.

HARMADIK RÉSZ A LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE

VII. FEJEZET AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSE

Korlátozások

51. §⁷⁰

⁷⁰ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas, vagy a külön jogszabályokban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.” (Ltv. 50.§)

Elővásárlási jog gyakorlása

52. §

- (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába ingyenesen került önkormányzati lakásra más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg:
 - a.) a bérlőt,
 - b.) a bérlőtársakat egyenlő arányba,
 - c.) az a—b.) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét.
- (2) ⁷¹
- (3) Az elővásárlási jog jogosultja részére — az 56. §-ban szabályozott pályázati eljárás lefolytatását megelőzően — az 56. § (6) bekezdés szerinti ajánlatot meg kell küldeni.
- (4) Elővásárlási jog gyakorlása vonatkozásában az eladó ajánlati kötöttségének ideje az ajánlatnak az elővásárlási jog jogosultja általi kézhezvételtől számított 30 nap.

A lakások vételára

53. §

- (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába ingyenesen került lakás vételára:
 - a.) az 52. § (3) bekezdés szerinti értékesítés esetén az ingatlanforgalmi értébecslés alapján megállapított pályázati alapár;
 - b.) az 56 § alapján lefolytatott nyilvános pályázat esetén a pályázati tárgyalás során ígért legmagasabb ár.
- (2) Amennyiben a lakás lakott, úgy a pályázati alapárát az Lt 52. §-ában foglaltak szerint kell meghatározni ingatlanforgalmi értébecslés alapján. A lakottság tényét a beköltözhető forgalmi érték 40%-kal való csökkentésével kell figyelembe venni.

A lakás vételárának megfizetése, kedvezmények, illetve az alkalmazható szankciók

54. §

- (1) Ha az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába ingyenesen került lakást az **52. § (1) bekezdése szerinti elővásárlási jog jogosultja** vásárolja meg, a vételarat egy összegben, vagy kérelme alapján **15** évig terjedő részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg. Amennyiben a jogosult az adásvételi szerződést már megkötötte, a kedvezmények örökösét is megilletik.

⁷¹ 16/2006.(IV.28.) rendelettel hatályon kívül helyezett szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

Megkötöttnek kell tekinteni a szerződést, ha azt mindkét fél aláírta, és a vevő a szerződés szerinti első vételárrészletet megfizette.⁷²

- (2) Az (1) bekezdésben felsorolt személyeknek részletvétel esetén a szerződés megkötésekor a lakás vételárának **20%**-át, szociális rászorultság esetén a lakás vételárának **15%**-át kell készpénzben megfizetniük.⁷³
- (3) Részletvétel esetén az (1) bekezdésben felsorolt személyeket, szociális rászorultság esetén a vételárhátralék 20%-ára nem terheli kamatfizetési kötelezettség. A szerződés megkötését követő hónap első napjától a fennmaradó vételárhányadra a Ptk. 301. § (1) bekezdés szerinti kamatot, szociális rászorultság esetén ennek a kamatnak a 90%-át köteles a vevő megfizetni.
- (4) Az első vételárrészlet megfizetését követően fennálló vételárhátralék alapján, a törlesztési idő figyelembe vételével havi egyenlő mértékű törlesztési részleteket kell meghatározni. A kamat mértékét évente egyszer a tárgyév megelőző év november 1-én hatályos Ptk. kamat szerint kell megállapítani.
- (5) Ha az (1) bekezdésben felsorolt személyek a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben fizetik meg, vagy a vételárrész 10%-át, szociális rászorultság esetén 8%-át meghaladó fizetést teljesítenek, akkor őket 25%, szociális rászorultság esetén 30% árengedmény illeti meg, melynek vetítési alapja a megállapított vételár, illetve a többletbefizetés.
- (6) A vételárhátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtt történő kiegyenlítése (rendkívüli törlesztés) esetén a vevő részére a fennálló tartozásból, teljes visszafizetést el nem érő egyéb rendkívüli törlesztés esetén az előirt törlesztési kötelezettségen felüli összegből, 25%, szociális rászorultság esetén 30% engedményt kell adni
- (7) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába 1991. július 11. napját követően ingyenesen kerülő lakás értékesítése során az 1991. évi XXV. törvény alapján kapott sajátjogú kárpótlási jegyet a vevő névértékben felhasználhatja a lakás vásárlása során.
- (8) Nem alkalmazhatók az (1)-(7) bekezdés rendelkezései az állami támogatásból 2000. szeptember 1. után, vagy önkormányzat pénzeszközeiből létesült lakások értékesítése esetén. Az ilyen lakások megvásárlása esetében a lakottság ténye miatti vételárcsökkentés nem illeti meg a bent lakó bérlőt.

A kedvezményel vásárolt lakások továbbadásának és cseréjének feltételei

55. §

- (1) Az elővásárlási jog jogosultja által kedvezményel vásárolt lakásra a vételár egyösszegű megfizetése, vagy a vételárhátralék soron kívüli megfizetése esetén a szerződéskötéstől, illetve a soron kívüli megfizetés dátumától számított 5 évre szóló elidegenítési és terhelési tilalmat kell a szerződésben kikötni a kapott fizetési kedvezmény és járulékai erejéig, és azt az ingatlan-nyilvántartásba Baja Város Önkormányzata javára bejegyeztetni. Az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt a tulajdonos a kedvezményesen megvásárolt lakás tulajdonjogát csak az önkormányzat hozzájárulásával

⁷² 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

⁷³ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

ruházhatja át (adásvétel, csere, ajándékozás). A hozzájárulás feltétele az igénybe vett fizetési kedvezmény megtérítése az önkormányzat javára.

- (2) Amennyiben a vevő részletfizetési kedvezményt vett igénybe, úgy a tartozás és annak járulékai erejéig jelzálogjogot és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni Baja Város Önkormányzata javára a vételár-hátralék és járulékai kiegyenlítésének időtartamáig.
Az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt az elővásárlási jog jogosultja a kedvezményesen megvásárolt lakás tulajdonjogát csak az önkormányzat hozzájárulásával ruházhatja át (adásvétel, csere, ajándékozás). Ha az önkormányzat az átruházáshoz hozzájárult, a jogosult az átruházás előtt a vételárhátralékot — a kedvezmények levonása nélkül számított értéken — köteles megfizetni.
- (3) A kedvezményesen értékesített lakások adásvételi szerződésében öt évre szólóan ki kell kötni Baja Város Önkormányzatának elővásárlási jogát, és azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. Az elővásárlási joggal való élés esetén a vételár a harmadik személy által ígért vételár.

Lakásértékesítés bonyolítása

56. §

- (1) Az önkormányzati lakás Baja Város Önkormányzata vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról és a vagyon kezelésének szabályozásáról szóló hatályos rendeletben foglaltak szerinti nyilvános pályázat útján — az e rendeletben foglalt eltérésekkel — értékesíthető a Képviselő-testület által elfogadott értékesítési terv alapján.⁷⁴
- (2) Ha az (1) bekezdésben foglaltak szerint kerül eladásra a lakás, a vételárat a vevőnek Baja Város Önkormányzata vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról és a vagyon kezelésének szabályozásáról szóló hatályos rendeletben foglaltak szerint kell az önkormányzat részére megfizetni. Amennyiben az 52. § (1) bekezdése szerinti elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg a lakást, úgy öt megilletik az 54. §-ban foglalt kedvezmények.⁷⁵
- (3) Amennyiben az értékesíteni kívánt lakás lakott, és a lakás az 52. § (1) bekezdésében foglalt módon elővásárlási joggal terhelt, ezt a tényt szerepeltetni kell a pályázati kiírásban. Az elővásárlási jog jogosultjának közvetlenül is meg kell küldeni a pályázati felhívást, és írásban tájékoztatni kell az őt megillető jogokról, kedvezményekről. Az elővásárlási jog jogosultját a pályázati felhívásra történő jelentkezésénél nem terheli ajánlati biztosítékfizetési kötelezettség.⁷⁶
- (4) A nyertes pályázóval — ha nem azonos az elővásárlási jog jogosultjával — kötött adásvételi szerződést meg kell küldeni az 52. § (1) bekezdés a), b) pontja szerinti elővásárlási jog jogosultjának mint harmadik személy által ígért ajánlatot azzal a céllal, hogy nyilatkozzon, élni kíván-e jogával vagy sem. A nyilatkozatot megadottnak kell tekinteni, ha az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül nem érkezik válasz. .⁷⁷

⁷⁴ 31/2009.(XI.26.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2009. november 27-től

⁷⁵ 31/2009.(XI.26.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2007. november 27-től

⁷⁶ 16/2006.(IV.28.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

⁷⁷ 16/2006.(IV.28.) rendelettel hatályon kívül helyezett szöveg. Hatályos: 2006. május 1-től

- (5) Amennyiben a pályázat eredménytelen, úgy az 53. § (2) bekezdésben foglaltak szerinti pályázati alapon kell ajánlatot tenni az elővásárlási jog jogosultjának.
- (6) Az 52. § (1) bekezdésében foglalt elővásárlási jog jogosultjának küldött ajánlatnak tartalmaznia kell
- a lakás vételárát;
 - a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét;
 - a részlefizetés lehetőségét és annak időtartamát;
 - a szerződéses kamat mértékét;
 - a kamatmentesség lehetőségét;
 - a törlesztőrészlet mértékét;
 - az egyösszegű kifizetés esetén adott árengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét;
 - a szociális rászorultság feltételeit, az ennek elbírálásához szükséges nyilatkozat tartalmát;
 - az ajánlati kötöttség idejét, ennek elmulasztása következményeit, különös tekintettel a bérleti jogviszony további alakulásáról;
 - további tájékoztatás-, jogorvoslat lehetőségét és módját.

56/A. §⁷⁸

- (1) Az Aulich Lajos u. 3. szám alatti 18 lakásos társasház lakásainak értékesítésekor az 5. § (1) bekezdés aa) pontja szerint bére adott lakások bérlői részére — az 56. §-ban szabályozott pályázati eljárás lefolytatását megelőzően — értékesítési ajánlatot kell küldeni. Az ajánlatnak tartalmaznia kell az eladásra kínált lakások vételárát, a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrész mértékét, az ajánlati kötöttség idejét, további tájékoztatás lehetőségét és módját.
- (2) Az (1) bekezdésben foglalt értékesítés esetén a vételár a pályázati alapárral egyezik meg, az ajánlati kötöttség időtartama a kézhez vételtől számított 15 nap. A vételár szerződéskötéskor egy összegben fizetendő, vagy ha a vevő pénzügyi hiteltől kívánja kiegyenlíteni a vételárát, akkor a vételár 30%-át kell a szerződés aláírásakor megfizetni, — melynek egy harmada foglalónak tekintendő — és a fennmaradó vételárhányadot a hitel folyósításakor, legfeljebb hatvan napon belül kell megfizetni. Ez esetben a szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan vevő javára a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye kerülhet csak az ingatlan-nyilvántartás útján bejegyzésre a vételár teljes kiegyenlítéséig.
A tulajdonjog bejegyzéséhez történő hozzájárulás vevő részére a vételár teljes kiegyenlítésével egyidejűleg, külön nyilatkozatban kerül megadásra.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti értékesítési ajánlatra a vevők írásban jelentkezhetnek egységesen 100.000,-Ft ajánlati biztosíték befizetése mellett. Egyszerre több, legfeljebb két, lakásra lehet érvényesen jelentkezni.
- (4) Amennyiben egy lakásra több vevő jelentkezik, úgy közöttük árverést kell tartani a vagyonrendeletben foglalt szabályok szerint.
- (5) Azok a lakások, amelyek az (1)-(4) bekezdés szerint nem kerültek értékesítésre, pályázat útján az 56. § rendelkezései szerint értékesítendők.

⁷⁸ 33/2007.(X.26.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2007. november 1-től

VIII. FEJEZET

A helyiségek eladása

57. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló helyiségek értékesítése Baja Város Önkormányzata vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról és a vagyon kezelésének szabályozásáról szóló hatályos rendeletben foglaltak szerint történhet — az e rendeletben foglalt eltérésekkel — a Képviselő-testület által elfogadott értékesítési terv alapján.⁷⁹
- (2)-(3)⁸⁰
- (4) Az elővásárlási jog jogosultja részére ajánlatot kell küldeni, melynek tartalmaznia kell⁸¹
- a) a helyiség vételárának mértékét;
 - b)⁸²
 - c)⁸³
 - d)⁸⁴
 - e)⁸⁵
 - f) az ajánlati kötöttség idejét, ennek elmulasztása következményeit, különös tekintettel a bérleti jogviszony további alakulásáról;
 - j) további tájékoztatás-, jogorvoslat lehetőségét és módját.
- (5) Az Ltv. 58. § (1) bekezdésén alapuló elővásárlási jog gyakorlása vonatkozásában az eladó ajánlati kötöttségének és az elővásárlási jog jogosultjának a nyilatkozattételre nyitva álló időtartama a (4) bekezdésben meghatározott ajánlatnak az elővásárlási jog jogosultja által történt kézhezvételtől számított tizenöt nap.⁸⁶

58. §

- (1) A helyiség nyilvános pályázat útján történő értékesítése esetén a pályázati alapár a helyiség beköltözhető forgalmi értéke.
- (2) Amennyiben az értékesítés az Ltv. 60. §-ban foglalt elővásárlásra jogosult részére történik, részére részletfizetési kedvezmény vagy vételárkedvezmény nem adható. A forgalmi értéktől függően az értékesítésre vagy az értékesítés jóváhagyására jogosult – tulajdonjog fenntartás kikötésével – az elővásárlásra jogosult részére legfeljebb a

⁷⁹ 31/2009.(XI.26.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2009. november 27-től

⁸⁰ Hatályon kívül helyezte a 27/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 31. § (2) bekezdés h) pontja. Hatálytalan: 2012. december 1-től.

⁸¹ Módosította a 27/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 31. § (2) bekezdés i) pontja. Hatályos: 2012. december 1-től.

⁸² Hatályon kívül helyezte a 27/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 31. § (2) bekezdés i) pontja. Hatálytalan: 2012. december 1-től.

⁸³ Hatályon kívül helyezte a 27/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 31. § (2) bekezdés i) pontja. Hatálytalan: 2012. december 1-től.

⁸⁴ Hatályon kívül helyezte a 27/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 31. § (2) bekezdés i) pontja. Hatálytalan: 2012. december 1-től.

⁸⁵ Hatályon kívül helyezte a 27/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 31. § (2) bekezdés i) pontja. Hatálytalan: 2012. december 1-től.

⁸⁶ Módosította a 27/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdés. Hatályos: 2012. december 1-től.

szerződéskötéstől számított harminc napos időtartamú fizetési halasztás kedvezményt adhat.⁸⁷

(3)-(5)⁸⁸

NEGYEDIK RÉSZ

IX. FEJEZET

A LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSÉBŐL SZÁRMAZÓBEVÉTELEK FELHASZNÁLÁSÁNAK SZABÁLYAI

A lakásalap forrása

59. §

- (1) Az Lt. 62. § (1)-(2) bekezdésében említett bevételt az önkormányzat elkülönített számlán kezeli.
- (2) A külön kezelt bevételből levonható az Lt. 62. § (5) bekezdése szerinti költségek illetve vételárrész. Az így fennmaradó összeget (továbbiakban: lakásalap) csak jelen rendelet szabályai alapján a mindenkori költségvetési rendelet keretei között lehet felhasználni.
- (3) A lakásalapot növeli a pénzintézettől kapott kamat és az értékesítés során érvényesített késedelmi kamat.

A lakásalap felhasználása

60. §

- (1) A lakásalap felhasználható
 1. Baja Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló hatályos rendeletben (HÉSZ-ben) felsorolt lakóövezetbe sorolt területek
 - a) közművesítésére, út, csapadékvíz elvezetése, ivóvízellátás, csatornázás, gázvezeték, elektromos hálózat tervezése, kivitelezése;
 - b) építési telkek kialakítására, geodézia, tereprendezés, kitűzés, stb.;
 2. lakásépítési és lakásvásárlási támogatás nyújtására a külön rendeletben foglaltak szerint;
 3. emberi tartózkodás céljára nem alkalmas — HÉSZ-ben felsorolt — telepek felszámolására;
 4. az Ltv. 26. § (1) bekezdésében foglalt cserelakás biztosítására;
 5. önkormányzati tulajdonú lakóépület, lakóépület-rész felújítására és azzal együtt végzett korszerűsítésére továbbá új lakás építésére vagy szerzésére;
 6. szociális lakás céljára használt lakás vásárlására.⁸⁹
- (2) A lakásalap felhasználásával létesített lakótelkek értékesítéséből befolyt bevétel 50%-át, az (1) bekezdés 2. pontjában nyújtott támogatás visszafizetése esetén, és a 4—5. pont szerint létesült lakások értékesítéséből befolyt teljes bevételt vissza kell pótolni az elkülönített számlára.

⁸⁷ Módosította a 27/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés. Hatályos: 2012. december 1-től.

⁸⁸ Hatályon kívül helyezte a 27/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 31. § (2) bekezdés h) pontja. Hatálytalan: 2012. december 1-től.

⁸⁹ 31/2009.(XI.26.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2009. november 27-től

ÖTÖDIK RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

61. §

- (1) Az értékesítésre kijelölt, illetve értékesítésre előkészített épületen, helyiségben, lakásban a kezelő csak azonnali beavatkozást igénylő munkákat végezhet el. Amennyiben a karbantartás körét meghaladó mértékig javítási munka kerül elvégzésre, a házingatlan vételárát újból meg kell állapítani. Az eladási árat legalább a ráfordítás költségével meg kell emelni.
- (2) Tartási szerződés fennállása esetén a jogosult a lakást csak akkor vásárolhatja meg, ha az eltartó ahhoz írásban hozzájárult.
- (3) Csak akkor köthető adásvételi szerződés a jogosulttal, ha a lakásra, helyiségre semminemű köztartozás, üzemeltetési költséghátralék, bérleti díj hátralék nem áll fenn.
- (4) Ha a vételi, illetve az elővásárlási jog jogosultja szociális rászorultságának igazolására valótlan tényeket, adatokat közöl, vagy valós tényeket, adatokat elhallgat, a szociális rászorultságához kapcsolódó kedvezményeket nem kaphatja meg, akkor sem, ha a valóságnak megfelelően módosított közlése alapján is fennállna a szociális rászorultsága.
- (5) Amennyiben a vételi, illetve az elővásárlási jog jogosultja a (4) bekezdésben foglalt magatartásával a szociális rászorultsághoz fűződő kedvezményeket már megkapta, az önkormányzat az adásvételi szerződés megtámadása iránt pert indít megtévesztés címén.
- (6) A szociális rászorultság megállapítására irányuló adatközlés ellenőrzését Baja Város Jegyzője végzi.

62. §

E rendelet felhatalmazza a Bérbeadót a jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a bérlővel történő megállapodás tartalmának meghatározására.

63. §⁹⁰

E rendelet alkalmazása során használt fogalmakra a Ptk.-ban, az Ltv. 91/A. §-ában, és az Szt-ben foglalt értelmező rendelkezések és meghatározások az irányadóak.

Hatálybaléptető rendelkezések

64. §

- (1) Ez a rendelet 2004. július 1-jén lép hatályba.
- (2) E rendelet előírásait első ízben a rendelet hatálybalépése után benyújtott ügyekben kell alkalmazni.

⁹⁰ 47/2006.(XI.27.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2006. december 1-től

- (3) E rendelet hatálybalépésével az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló, 26/1999. (VII.1.) Ktr. és az azt módosító: 16/2001. (VII.3.) Ktr., a 27/2001. (X.20.) Ktr., a 43/2003. (X.31.) Ktr., a 12/2004. (III.1.) Ktr. valamint, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek értékesítéséről szóló 27/1999. (VII.2.) Ktr., és az azt módosító: 26/2000. (IV.18.) Ktr., a 38/2000. (VIII.25.) Ktr., az 56/2000. (XII.1.) Ktr. továbbá a lakbérek mértékéről, a külön szolgáltatások díjáról és a lakbértámogatásról szóló 28/1999. (VII.1.) Ktr. és az azt módosító: 29/2000. (VI.9.) Ktr., a 32/2000. (VII.11.) Ktr., a 9/2001. (III.7.) Ktr., a 17/2001. (VII.3.) Ktr. számú, önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik.

65. §⁹¹

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

66. §⁹²

E rendeletnek a lakások és helyiségek bérletéről szóló 40/2004. (VI. 23.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 20/2014. (XI. 28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör.) 1. §-a alapján megállapított rendelkezését az Ör. hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Baja, 2004. június 17.

Széll Péter.
polgármester

Dr. Völgyesi László
jegyző
távollétében:

Ágfalviné dr. Baranyai Ildikó
aljegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetve 2004. június 23-án.

Dr. Völgyesi László
jegyző
távollétében:

Ágfalviné dr. Baranyai Ildikó
aljegyző

⁹¹ 31/2009.(XI.27.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2009.november 27-től

⁹² Megállapította a 20/2014. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos 2014. november 29-től.

1. melléklet a 40/2004. (VI. 23.) önkormányzati rendelethez⁹³**Önkormányzati lakások lakbérének komfortfokozattól függő, egy m²-re eső, az általános forgalmi adót is magában foglaló havi mértéke a lakás 100%-os használati értéke esetén**

1.1. Szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérének komfortfokozattól függő, egy m²-re eső havi mértéke a lakás 100%-os használati értéke esetén

	A	B
1.	Összkomfortos komfortfokozatú lakás	826Ft
2.	Komfortos komfortfokozatú lakás	752Ft
3.	Félkomfortos komfortfokozatú lakás	582Ft
4.	Komfort nélküli komfortfokozatú lakás	529Ft

1.2. Költségelven bérbe adott lakások lakbérének komfortfokozattól függő, egy m²-re eső havi mértéke a lakás 100%-os használati értéke esetén

	A	B
1.	Összkomfortos komfortfokozatú lakás	1270Ft
2.	Komfortos komfortfokozatú lakás	1186Ft
3.	Félkomfortos komfortfokozatú lakás	1112Ft
4.	Komfort nélküli komfortfokozatú lakás	1027Ft

1.3. Piaci alapon bérbe adott lakások lakbérének komfortfokozattól függő, egy m²-re eső havi mértéke a lakás 100%-os használati értéke esetén

	A	B
1.	Összkomfortos komfortfokozatú lakás	1525Ft
2.	Komfortos komfortfokozatú lakás	1429Ft
3.	Félkomfortos komfortfokozatú lakás	1334Ft
4.	Komfort nélküli komfortfokozatú lakás	1069Ft

⁹³ Módosította a 33/2011. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2012. január 1-től.

Baja Város Önkormányzata Képviselő-testületének
A LAKÁSOK ÉS HELYSÉGEK BÉRLETÉRŐL szóló
 többször módosított
40/2004. (VI. 23.) rendeletéhez

A LAKÁSOK HASZNÁLATI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

A lakás adatai

Cím: Baja, Hrsz.: Kódszám:
 Helyiségek felsorolása: szoba, félszoba, ... konyha, fürdőszoba, WC,
 előszoba, kamra, erkély, loggia, közlekedő, garázs.
 Alapterület :m², komfortfokozat:

A. Övezet szolgáltatásainak relatív értéke

Ismérv megnevezése	Választék megnevezése	Súly. szám	Megj. oszt.	Szorzat
1. Társ. megítélés		25		
2. Ker. ellátottság		20		
3. Eü. ellátottság		15		
4. Okt. ellátottság		10		
5. Zöld.ter. ellátottság		10		
6. Zajártalom		10		
7. Légszennyezés		10		

Összesen:

Övezet relatív értéke: $A = \frac{\text{.....}}{1000} = \text{.....}$

B. Épület szolgáltatásainak relatív értéke

Ismérv megnevezése	Választék megnevezése	Súly. szám	Megj. oszt.	Szorzat
1. Építés módja		8		
2. Műemléki védettség		8		
3. Épület felújítottsága		28		
4. Tárolóhely		7		
5. Gépi felszereltség		5		
6. Közl. helyiségek védettsége		3		
7. Udvar használhatóság		8		
8. Parkolás		12		
9. Ing. terhelő kötelezettség		2		
10. Beépítettség		6		
11. Tömegközl. távolsága		10		
12. Útviszonyok		3		

Összesen:

Épület szolgáltatásainak relatív értéke: $B = \frac{\text{.....}}{\text{.....}} = \text{.....}$

C. Lakás szolgáltatásainak relatív értéke

Ismérv megnevezése	Választék megnevezése	Súly. szám	Megj. oszt.	Szorzat
1. Fűtés		15		
2. Melegvíz ellátás		16		
3. Szoba tájolás		5		
4. Szoba magassága		3		
5. Fürdőhelyiség		8		
6. Főzőhelyiség		12		
7. WC		5		
8. Közlekedő helyiség	2			
9. Külső tartózkodók		3		
10. Lakás elhelyezkedése		4		
11. Védettség épületben		3		
12. Falak állapota		5		
13. Födém állapota		4		
14. Nyílászárók		3		
15. Dúcoltság		12		

Összesen:

Lakás szolgáltatásainak relatív értéke: $C = \frac{\text{összesen}}{1000} = \text{-----}$

Övezeti szolgáltatás relatív értéke : $A = \text{-----}$

Épület szolgáltatásainak relatív értéke: $B = \text{-----}$

Lakás szolgáltatásainak relatív értéke: $C = \text{-----}$

A lakás komplex használati értéke a fenti szolgáltatások relatív értékének alábbi szorzatával határozható meg:

$A \times B \times C \times 100 = \text{-----} \times \text{-----} \times \text{-----} \times 100 = \text{-----} \%$

B a j a , évhónapnap

Bérbeadó (kezelő)

A fentiek a valóságnak megfelelő adatokat tartalmaznak, a használati érték megállapítását tudomásul veszem:

Baja,évhónap nap

bérlő

A. Övezet szolgáltatásainak relatív értéke

Részletező ismérvek súlyozószámának és konkrét megjelenések, osztályzatának értéke

1.01. Övezet társadalmi megítélése Súlyozószám: 25 Oszt.

Szentháromság tér közvetlen környezete (Kazinczi u., Vörösmarty u. Déri s., Szabadság u., Galamb u. Sugovica által határolt)	10	
Szentháromság tértől 50-1000 m között (I. övezet)	8	
II. övezet	6	
Egyéb belterület	4	
A város belterületi határán kívül	1	

1.02. Kereskedelmi ellátottság Súlyozószám: 20 Oszt.

Bevásárló központ 200 m-en belül		10
Bevásárló központ 200-500 m között	8	
Élelmiszerbolt 1000 m-n belül		6
Élelmiszerbolt 1000-2000 m között		4
Élelmiszerbolt 2000 m-en kívül		1

Bevásárlóközpont: élelmiszer, tartós fogyasztási cikkek, közszükségleti cikkek árusítását végző kereskedelmi egység

1.03. Egészségügyi ellátottság Súlyozószám: 15 Oszt.

Kórház 200 m-en belül		10
Kórház 200-500 m között		8
Orvosi rendelő 500 m-en belül		6
Orvosi rendelő 500-1000 m között		4
Orvosi rendelő 1000 m-en kívül		2

1.04. Oktatási ellátottság Súlyozószám: 10 Oszt.

Általános iskola, óvoda 500 m-en belül		10
Óvoda 500 m-en belül		8
Ált. iskola 500 m-en belül		6
Óvoda 500-1000 m között		5
Ált. iskola 500-1000 m között		4
Óvoda 1000-2000 m. között		3
Ált. iskola 1000-2000 m. között		2

1.05. Zöldterületi ellátottság	Súlyozószám: 15	Oszt.
Saját parkosított udvarral rendelkezik		10
Pihenőpark 200 m-en belül		9
Pihenőpark 200-500 m között		8
Pihenőpark 500-1000 m között		6
Pihenőpark 1000 m-en kívül		3

Az 1.02, 1.03, 1.04, 1.05 pontok esetén a távolságok meghatározásánál a lakás, lakóépület utcai bejárata és a jelzett intézmény bejárata között közterületi járdán számított, mért távolságot kell érteni.

1.06. Zajforrások	Súlyozószám: 10	Oszt.
Zajforrás 500 m-en belül nincs		10
Zajforrás 200-500 m között		6
Vasútvonal 200 m-en belül		3
Főútvonal 50 m-es belül		2
Ipari üzem 100 m-en belül		1

1.07. Légszennyezés	Súlyozószám: 10	Oszt.
Ipari üzem, főútvonal 1000 m-en belül nincs		10
Légszennyező forrás 500-1000 m között		6
Ipari üzem, főútvonal 200-500 m között		4
Ipari üzem, főútvonal 100-200 m között		2
Ipari üzem, főútvonal 100 m-en belül	1	

B. Épület szolgáltatásainak relatív értéke

Részletező ismérvek súlyozószámának és a konkrét megjelenések osztályzatának értéke

2.01 Építési mód	Súlyozószám: 8,0	Oszt.
Tégla teherhordó vagy kitöltő falazat, szilárd földem		10
Tégla teherhordó falazat, fa közbenső földem		
Közép és nagyblokkos épület		8
Öntött kavicsbeton épület, panelos épület		7
Öntött könnyűbeton épület		6
Vályogfal épület		2

2.02 Épület védettsége	Súlyozószám: 8,0	Oszt.
Műemlék épület		10
Műemlék jellegű épület		9
Városképi jelentőségű épület		8
Helyi védelem alatt álló épület		7
Egyéb épület		6
2.03. Épület felújítottsága	Súlyozószám: 28	Oszt.
15 éven belül épült vagy teljes felújításban részesült		10
30 éven belül épült vagy teljes felújításban részesült, 10 éven belül tető, homlokzat, közös közlekedők felújítva		9
30 éven belül épült vagy teljes felújításban részesült, tető, homlokzat, közös közlekedők 10 éven belül nem voltak felújítva		8
30 éven túl épült vagy teljes felújításban részesült, 10 éven belül tető, homlokzat és közös közlekedők felújítva		6
30 éven túl épült vagy teljes felújításban részesült, 10 éven belül tető, homlokzat és közös közlekedők nem voltak felújítva		4
Szélső és felső szinten helyezkedik el		2
Az épület rekonstrukcióra (rehabilitációra) szorul		1
2.04 Lakáson kívüli tárolók	Súlyozószám: 7,0	Oszt.
Minden lakáshoz tartozik két szinten belül tároló helyiség		10
Minden lakáshoz tartozik a pincében vagy melléképületben tároló helyiség	8	
Minden lakáshoz tartozik padláson tároló helyiség		6
		5
Az épületben közös lom-, kerékpár és gyermekkocsi tároló van		4
Az épületben közös tároló van		2
Lakáson kívül nincs tárolóhelyiség		0
2.05 Épület felszereltsége gépi berendezésekkel	Súlyozószám: 5,0	Oszt.
Felvonó és központi szellőzés van		10
Felvonó van		9
Központi szellőzés van		2
Nincs felvonó és központi szellőzés		0
2.06 Közös közlekedők védettsége	Súlyozószám: 3,0	Oszt.
A lakás zárt, fűtött közlekedőből nyílik		10
A lakás zárt, fűtetlen közlekedőből nyílik		6
A lakás udvarról vagy nyitott folyosóról nyílik		2

2.07 Az udvar használhatósága	Súlyozószám: 8,0	Oszt.
Parkosított, pihenésre, gyermekek tartózkodására, parkolásra alkalmas		10
Parkosított, pihenésre, gyermekek tartózkodására alkalmas		8
Gépkocsi parkolásra alkalmas	6	
Sem pihenésre, sem gépkocsi parkolásra nem alkalmas		2
Nincs udvar		0
2.08 Parkolási lehetőség	Súlyozószám: 12,0	Oszt.
Parkolási lehetőség az udvarban és az utcán az épület előtt		10
Parkolási lehetőség az udvarban		7
Parkolási lehetőség az utcán		2
2.09 Ingatlant terhelő kötelezettségek	Súlyozószám: 2,0	Oszt.
Nincs kötelezettség		10
A szomszédos ingatlan valamely közmű vezetéke az ingatlanon vezet keresztül		8
Az ingatlanon keresztül másik ingatlan lakóinak személyi átjárási joga van		5
Az ingatlanon keresztül másik ingatlan lakóinak gépkocsival történő átjárási joga van		2
2.10 A beépítés zsúfoltsága	Súlyozószám: 6,0	Oszt.
Szabaddonálló beépítés parkosított környezetben (előkert + parkosított udvar vagy zöldterületen)		10
Csoportos beépítés parkosított környezetben		8
Zártsorú beépítés parkosított területen		7
Zártsorú beépítés előkert nélkül parkosított területen	5	
Zártsorú beépítés előkert és parkosított udvar nélkül	2	
2.11 Tömegközlekedés távolsága	Súlyozószám: 10,0	Oszt.
Tömegközlekedés útvonalának távolsága 100 m-en belül		10
Tömegközlekedés távolsága 500 m-en belül		5
Tömegközlekedés távolsága 500 m-en felül		2
A távolság meghatározásánál a lakás utcai bejáratától a tömegközlekedési megállóig közterületi járdán mért, számított távolságot kell érteni.		
2.12 Útviszonyok az épület megközelítésében	Súlyozószám: 8,0	Oszt.
Szilárd út		10
Pormentesített út		6
Földút		1

C. Lakások szolgáltatásainak relatív értéke

Részletező ismérvek súlyozószámának és a konkrét megjelenések osztályzatának értéke

3.01 Fűtés módja	Súlyozószám:15,0	Oszt.
Központi fűtés lakásonkénti gázkazánnal		10
Központi fűtés épületenkénti kazánnal		9
Tömbfűtés, távfűtés		8
Gázkonvektor fűtés, lakásonkénti központi fűtés, szilárd tüzelőanyaggal, cserépkályha gázfűtéssel		6
Cserépkályha szilárd fűtőanyaggal, elektromos hőtárolós kályhafűtés		4
Olajkályha fűtés		3
Egyéb elektromos fűtés, egyéb szilárd tüzelőanyagú kályhafűtés		2
Nincs fűtés		0
3.02 Melegvízellátás módja	Súlyozószám:16,0	Oszt.
Táv melegvízellátás vagy házi központi melegvízellátás egyedi méréssel		10
Egyedi gázbojleres melegvízellátás		9
Egyedi villanybojler, házi központi melegvízellátás folyamatosan		8
Táv melegvízellátás, átalánydíjas		7
Házi központi melegvízellátás, időszakosan, átfolyós villamos, vízmelegítő		3
Melegvízellátás fürdőkályhával		2
Nincs melegvízellátás		0
3.03 Szobák tájolása	Súlyozószám: 5,0	Oszt.
Szobák ablakainak többsége az utcára vagy közterületre néz, tájolásuk K-D-Ny.		10
Szobák ablakainak többsége tágas udvarra néz, tájolása K-D-Ny.		8
Szobák ablakainak többsége utcára vagy közterületre néz, tájolása Ny-É-K		7
Szobák ablakainak többsége tágas, 100 m ² -t meghaladó területű udvarra néz, tájolása Ny-É-K		6
A szobák ablakainak többsége szűk, 100 m ² alatti területű udvarra néz		3
A szobák ablakainak többsége zárt folyosóra, verandára néz		2

3.04 Szobák belső magassága	Súlyozószám: 8,0	Oszt.
2,56-3,10 m között		10
3,11-4,20 m között		8
2,21-2,55 m között		6
4,21 m felett		5
2,20 m alatt		2
3.05 Fürdőhelyiséggel való ellátottság	Súlyozószám: 8,0	Oszt.
Fürdőszoba 4 m ² felett, fürdőkáddal, zuhanyzóval, mosdóval		10
Fürdőszoba 4 m ² felett, fürdőkáddal, mosdóval		8
Fürdőszoba 4 m ² alatt, fürdőkáddal, mosdóval		7
Fürdőszoba zuhanyzótálcával, mosdóval		5
Zuhanyzófülke		4
Mosdófülke		2
Nincs fürdőhelyiség		0
3.06 Főzőhelyiséggel való ellátottság	Súlyozószám: 8,0	Oszt.
Étkezőkonyha, vezetékes gáz vagy villanytűzhely, beépített konyhabútor		10
Étkezőkonyha palackos gáztűzhely, beépített konyhabútor,		9
Étkezőkonyha palackos gáztűzhellyel		8
Főzőkonyha vezetékes gáz vagy villanytűzhely, beépített konyhabútor		7
Főzőkonyha palackos gáztűzhely, beépített konyhabútor		6
Főzőkonyha palackos gáztűzhely, főzőfülke vezetékes gáz vagy villanytűzhely, beépített konyhabútor		5
Főzőfülke palackos gáztűzhely, beépített konyhabútor		4
Főzőfülke vezetékes gáz vagy villanytűzhely, étkezőkonyha szilárd fűtőanyagú tűzhely		3
Főzőszekrény, főzőkonyha szilárd fűtőanyagú tűzhely		2
Nincs konyha		0
3.07 WC elhelyezése	Súlyozószám: 8,0	Oszt.
Külön WC helyiség és a fürdőszobában is WC		10
Külön WC helyiség		9
WC csak a fürdőszobában		8
WC lakáson kívül, de épületben		5
WC lakáson és épületen kívül		2
Árnyékszék, közös használatú WC		1

3.08 Közlekedő helyiségek	Súlyozószám: 2,0	Oszt.
Közlekedő helyiségek területének aránya 8-15 % között		10
Közlekedő helyiségek területének aránya 8 % alatt, közlekedő helyiségek területének aránya 15-25 % között		7
Közlekedő helyiségek aránya 25 % felett		4
Nincs közelekedő helyiség a lakásban		0
3.09 Külső tartózkodók	Súlyozószám: 3,0	Oszt.
Terasz K-D-Ny tájolású		10
Terasz Ny-É-K tájolású, loggia K-D-Ny tájolású		8
Loggia Ny-É-K tájolású		6
Erkély K-D-Ny tájolású		5
Erkély Ny.-É-K tájolású		3
Nincs külső tartózkodó		0
3.10 Lakás elhelyezkedése	Súlyozószám: 4,0	Oszt.
Első emeleten, családi házban, vagy földszintes sorházban		10
Földszinten, vagy félemeleten		9
Második emeleten és felette felvonóval		8
Második vagy harmadik emeleten		7
Negyedik emeleten és felette		5
Alagsorban		1
3.11 Lakás védettsége	Súlyozószám: 8,0	Oszt.
Közbenső elhelyezkedés, alatta, felette, mellette helyiségek vannak		10
Szélső elhelyezkedés, alatta és felette helyiségek vannak		8
Felső szinten helyezkedik el, alatta és mellette helyiségek vannak		5
Szélső és felső szinten helyezkedik el		2
3.12 Falak hőszigetelő képessége és állapota	Súlyozószám: 5,0	Oszt.
Hőszigetelő képesség szabvány szerinti és száraz falazat		10
Hőszigetelő képesség szabvány szerinti és nedves falazat		8
Hőszigetelő képesség hőtechnikai minimum és száraz falazat		6
Hőszigetelő képesség min. 25 cm-es téglafalnak megfelelő, száraz falazat		5
Hőszigetelő képesség hőtechnikai minimum és nedves falazat		4
Hőszigetelő képesség 25 cm-es téglafalnak megfelelő és nedves falazat		2

3.13 Lakás feletti födém hang- és hőszig. képessége Súlyozószám: 8,0 Oszt.

Közbülső födém, kopogó hang elleni szigetelt	10
Légfelső födém, hőszigetelő képessége szabványnak megfelel	9
Légfelső födém, hőszigetelő képessége a hőtechnikai minimumnak megfelel	6
Közbülső födém, kopogó hang ellen nem megfelelően szigetelt	5
Légfelső födém hőszigetelő képessége a hőtechnikai minimum követelményeinek nem felel meg	2

3.14 Ablakszerkezetek Súlyozószám: 3,0 Oszt.

Fokozott légzárású ablakok	10
Kapcsolt gerébtokos vagy pallós ablakok	7
Egyesített szárnyú felnyíló vagy bukó ablakok	5
Egyesített szárnyú forgó ablakok	3

3.15 Aládúcoltság Súlyozószám: 12,0 Oszt.

A lakásban nincs aládúcolás	10
A lakás egy nem lakóhelyisége aládúcolt	4
A lakás egy lakóhelyisége aládúcolt	2
A lakás több helyiségére kiterjedő dúcolás van	0

Baja Város Önkormányzata Képviselő-testületének
A LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK BÉRLETÉRŐL szóló
 többször módosított
40/2004. (VI. 23.) rendeletéhez

Külön szolgáltatások díjai

1. Felvonó (lift) használati díja
Első emelettől kezdődő lakások esetén 200.- Ft/hó

2. Központi fűtés és melegvíz ellátás: a külön ár jogszabályban foglaltak szerint a bérlővel kötött megállapodás alapján

3. Rádió és televízió adók vételének biztosítása:
- kábelhálózat esetén a hálózat üzemeltetője és a bérlő által kötött szolgáltatási szerződés alapján
- központi antennahasználat díja lakásonként 120.- Ft/hó

4. Víz- és csatornahasználat díja
 - a.) hitelesített vízmérő esetén a szolgáltatóval kötött szolgáltatási szerződés alapján a külön árjogszabályban foglaltak szerint
 - b.) hitelesített almérő megléte esetén a fogyasztás alapján a külön árjogszabályban meghatározott díj
 - c.) vízmérő nélkül az alábbi táblázatban szereplő átalányfogyasztást feltételezve a külön árjogszabályban foglalt díjtételek alkalmazásával

Éves fogyasztási normák a víz- és csatornadíj megállapításához

	Víz, szennyvíz (mennyiség) normál m ³ /év						
	1	1+1/2	2	2+1/2	3	3+1/2	4 és több szobás
Összkomfortos	77	93	110	126	143	160	176
Komfortos	70	85	100	115	130	145	160
Félkomfortos	49	60	70	81	91	102	112
Komfort nélküli és szükséglakás	35	43	50	113	65	78	80