

24/2011. (IX. 29.) GYMJVÖ. rendelet

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről, valamint a lakásvásárlás és - építés támogatásáról

1 Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény: 16. § (1) bekezdésében, a lakások bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében és 35. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

Alapvető szabályok

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

E rendelet hatálya kiterjed:

a) Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő valamennyi lakásra (a továbbiakban: bérlakás) és Győr Megyei Jogú Város közigazgatási területén történő lakásvásárlás és építés támogatására valamint

b) a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.) 3. § (1)-(3) bekezdése szerinti személyekre.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazása szempontjából:

1. bérbeadó: a GYŐR-SZOL Zrt., a bérlő-kiválasztási joggal rendelkező önkormányzati intézmény vagy az önkormányzattól független szerv,
2. család: az együtt költözni szándékozók csoportja,
3. fiatal házaspár: a kölcsönkérelem benyújtásának időpontjában a házastársak egyike sem töltötte be a 40. életévét,
4. jövedelem: az Szt. 4. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint számított jövedelem,
5. közeli hozzátartozó, hozzátartozó: a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 685. § b) pontja szerinti személy,
6. közüzemi díjak:
 - a) a távhőszolgáltatás,
 - b) a hidegvíz szolgáltatás,
 - c) a meleg víz szolgáltatás,
 - d) a kommunális szolgáltatás,
 - e) a villamos energiaszolgáltatás és
 - f) a gázosztály szolgáltatásdíja,
7. lakbér: az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, a külön szolgáltatási díjakról, ezek megfizetésének módjáról szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: lakbér rendelet) alapján számított díj,
8. munkaviszony: a Munka Törvénykönyvéről szóló 1992. évi XXII. törvény, a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény, a köztisztviselők

jogállásáról szóló 1992. évi XXIII. törvény és az előadó-művészeti szervezetek támogatásáról és sajátos foglalkoztatási szabályairól szóló 2008. évi XCIX. törvény alapján létesített foglalkoztatási jogviszony,

9. tulajdonos: Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata,

10. tulajdonosi jog gyakorlója: a Közgyűlés által átruházott hatáskörben eljáró Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság (a továbbiakban: Bizottság), valamint a polgármester,

11. vagyon: az Szt. 4. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint számított vagyon.

3. Hatásköri rendelkezések

3. §

(1) 2 A lakások bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Lakástv.) foglalt bérbeadói jogosítványokat és kötelezettségeket a tulajdonos, a tulajdonosi jog gyakorlója és a bérbeadó e rendeletben foglaltak szerint megosztva gyakorolják és teljesítik.

(2) A Közgyűlés a Bizottságra a következő hatásköröket ruházza át:

a) 5. § 1-8. pontban felsorolt célokra biztosított bérlakások bérbeadásával kapcsolatos döntések meghozatala,

b) 10. § (1) bekezdésében, 14. § (1) bekezdésében, a 16. § (1) bekezdésében meghatározott pályázat kiírása,

c) az előzetes regisztrációval bérbe adható lakások nyilvántartásába történő felvételről való döntés és

d) a lakáshoz jutási támogatással kapcsolatos döntések.

(3) A Közgyűlés a polgármesterre az 5. § 9-16. pontban felsorolt célokra biztosított bérlakások bérbeadásával és az 58. §-ban meghatározott bérleti jogviszony helyreállításával kapcsolatos hatásköröket ruházza át.

4. Az eljárásra vonatkozó szabályok

4. §

(1) A jogosultságok megállapítására irányuló eljárások - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - kérelemre, formanyomtatvány benyújtásával indulnak.

(2) A 10-19. §-ban meghatározott pályázat útján elnyerhető bérlakások esetében az eljárás pályázati nyomtatvány benyújtásával indul.

(3) A kérelmet és a pályázatot - a 19. §-ban meghatározott pályázatok kivételével - Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal hatáskörrel rendelkező szervezeti egységénél (a továbbiakban: hatáskörrel rendelkező szervezeti egység) lehet benyújtani.

(4) A 19. § szerinti pályázatot a GYŐR-SZOL Zrt. hatáskörrel rendelkező szervezeti egységénél lehet benyújtani.

(5) A kérelemhez és a pályázathoz csatolni kell a formanyomtatványon felsorolt mellékleteket és igazolásokat.

5. Bérlakás biztosításának módjai

5. §

A tulajdonos az alábbi célokra biztosít bérlakást:

1. előtakarékossággal meghirdetett pályázatra,
2. felújításra meghirdetett pályázatra,
3. előzetes regisztrációval meghirdetett pályázatra,
4. szociális helyzet alapján történő elhelyezésre,
5. nyugdíjasok házában történő elhelyezésre,
6. átmeneti elhelyezésre,
7. városérdek által indokolt feladat megoldására,
8. piaci vagy költségelví lakbérrel történő pályázatra,

9. nyugdíjasok házából távozó bérlő elhelyezésére,
10. felújítás, átalakítás, korszerűsítés, bontás folytán megszűnő önkormányzati bérlakások bérlőinek elhelyezésére,
11. városfejlesztési, városrendezési célok megvalósítását szolgáló elhelyezési igény kielégítésére, beruházási célokmány alapján,
12. közgyűlési döntés alapján önkormányzati ingatlan értékesítésének elősegítéséhez szükséges elhelyezésre,
13. bírósági ítélet vagy hatósági határozat végrehajtására,
14. önkormányzati házfelügyelői szolgálati lakás kiürítésével kapcsolatos elhelyezésre,
15. társbérlet felszámolására és
16. intézményi bérlőkijelölési jog gyakorlására.

MÁSODIK RÉSZ

A bérlakás

II. Fejezet

Lakásbérleti jog elnyerése pályázat útján

6. A pályázatokra vonatkozó általános szabályok

6. §

(1) A tulajdonosi jog gyakorlója az e rendelet 5. § 1-3. pontjában meghatározott lakásgazdálkodási feladatok ellátásához szükséges bérlakásokat pályázat útján hirdeti meg.

(2) A pályázat kiírója határozza meg e rendelet figyelembe vételével a pályázat tartalmát és részletes feltételeit.

7.§

(1) Pályázatot nagykorú, természetes személy nyújthat be azzal, hogy házas- vagy élettárs csak együttesen pályázhat.

(2) Nem jogosult pályázatot benyújtani az a személy, aki vagy akinek házas- vagy élettársa:

a) rendelkezik:

aa) lakástulajdonnal,

ab) az átmeneti elhelyezéssel vagy a 17. § (1) bekezdés kivételével bérlakással,

ac) érvényes tartási szerződéssel vagy

ad) haszonélvezeti joggal,

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

c) 10 éven belül bérlakást visszaadott vagy magántulajdonra cserélt, vagy

d) 10 éven belül bérleti jogát neki felróható okból:

da) a bérbeadó felmondással megszüntette,

db) bérlőtársi jogát a bíróság megszüntette vagy

dc) a tulajdonosi jog gyakorlója nem járult hozzá az újabb, határozott idejű szerződés megkötéséhez.

8. §

A tulajdonosi jog gyakorlója nem köteles újabb pályázatot hirdetni, ha a lakásra már kétszer meghirdetett pályázat eredménytelen maradt. Két sikertelen pályázatot követően - a tulajdonosi jog gyakorlójának döntése alapján pályázati eljárás nélkül, a korábban kiírt pályázati feltételekkel - a lakás bére adható.

9. §

A bérbeadó és a pályázat nyertese a lakás átvételkori műszaki állapotát jegyzőkönyvben rögzíti, és tételes kimutatást készít a hirdetményben előírt felújítási, karbantartási munkálatokról.

7. Előtakarékossággal meghirdetett pályázatok

10.

(1) A tulajdonosi jog gyakorlója évente két alkalommal - március 1. napjáig és október 1. napjáig - az előtakarékoság vállalásával bérbe adható lakásainak (a továbbiakban: előtakarékos bérlakás) hasznosítására pályázatot hirdet.

(2) A pályázati hirdetmény tartalmazza:

- a) azon épületek jegyzékét, amelyekben előtakarékos bérlakás található,
- b) a pályázat benyújtásának módját, határidejét és helyét,
- c) az előtakarékoság legkisebb havi összegét,
- d) pályázati kategóriánként az együtt költözők legkisebb létszámát,
- e) az esetleges felújítási munkálatok bruttó költségét és az elvégzésére biztosított időtartamot és
- f) a pályázat elbírálásának szempontjait.

(3) A pályázat elbírálásának szempontjai különösen:

- a) a pályázó benyújtott érvényes pályázatainak száma,
- b) a pályázó jövedelmi viszonya,
- c) a pályázó gyermekeinek száma,
- d) a pályázó lakhatási körülménye,
- e) a bejelentett győri lakcímmel rendelkező pályázó életvitelszerű győri tartózkodásának kezdete,
- f) a pályázó családi állapota,
- g) a pályázó 40 év alatti életkora vagy
- h) a pályázó állami gondoskodás alatt állt, átmeneti vagy tartós nevelt volt.

11. §

(1) A tulajdonosi jog gyakorlója dönt:

- a) a pályázatok érvényességéről és
- b) az érvényes pályázatok sorrendjéről.

(2) A döntéssel megállapított sorrend a következő pályázat kiírásáig érvényes.

(3) Az elhelyezés során csak a lakhatást befolyásoló, szakorvos által igazolt súlyos egészségügyi probléma és a határozattal megállapított súlyos mozgáskorlátozottság vehető figyelembe.

12. §

(1) Az előtakarékos bérlakás határozott időre, a pályázatban vállalt időtartamra, de legfeljebb 5 évre adható bérbe. A bérleti szerződés nem hosszabbítható meg és nem alakul át határozatlan időtartamúvá.

(2) A bérlő, a bérleti jog fennállása alatt a lakásbérleti szerződésben rögzített előtakarékoság összegét havonta köteles az általa választott pénztárhoz vagy lakástakarék-pénztárhoz befizetni.

(3) A bérlő a bérleti szerződésben meghatározott időpontban köteles a (2) bekezdésben foglalt befizetési kötelezettségének teljesítését igazolni a hatáskörrel rendelkező szervezeti egységnél. Háromhavi részlet befizetésének vagy háromhavi részlet összegének megfelelő mértékű befizetés elmaradása esetén - a tulajdonosi jog gyakorlójának értesítése alapján - a bérbeadó a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondja.

13. §

(1) Az előtakarékoszággal meghirdetett pályázat nyertese a lakásbérleti jogviszonyának megszűnésekor csak a 9. §-ban foglaltakon felüli munkálatokat köteles elvégezni.

(2) Ha az előtakarékos bérlakást felújítási munkálatok terhelik, a pályázó a felújítási munkálatok pályázati hirdetményben meghatározott időtartamára bérleti előszerződést köteles kötni. A felújítási munkák elvégzését a bérbeadó ellenőrzi, melyről a tulajdonosi jog gyakorlója felé igazolást ad ki. A lakás felújítási

munkálatainak elvégzését követően a bérleti szerződést a 12. § (1) bekezdésben meghatározott időtartamra kell megkötni.

(3) Előtakarékos bérlakás esetén, az elhasználódás mértékének megfelelő, a bérbeadó által előzetesen kalkulált értéket (a továbbiakban: amortizációs költség) a bérlő és a bérbeadó a bérleti szerződésben rögzíti. A bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt, havi egyenlő részletekben a lakbérfizetéssel egyidejűleg köteles azt a bérbeadónak megfizetni.

(4) A bérleti szerződésben megjelölt berendezési tárgyak rendes elhasználódás miatt szükséges cseréje a bérbeadó feladata.

8. Felújításra meghirdetett pályázatok

14. §

(1) A tulajdonosi jog gyakorlója a megüresedett és rossz műszaki állapotú lakásállományból felújítási munkálatok előírásával pályázatot hirdethet.

(2) Felújításra meghirdetett pályázat érvényességéhez szükséges - a 7. § (2) bekezdésben foglaltakon túl - a pályázó nevére szóló igazolás arról, hogy rendelkezik a felújítási költség fedezetével.

(3) A pályázati hirdetmény tartalmazza:

a) a bérlakás címét, műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat, stb.),

b) az elvégzendő munka megjelölését, várható költségét és az elvégzésére biztosított időtartamot,

c) a bérlakás lakbérének összegét,

d) a bérlakás megtekinthetőségének időpontját,

e) a pályázat benyújtásának módját, határidejét és helyét,

f) pályázati kategóriánként az együtt költözők legkisebb létszámát,

g) a bérleti szerződés időtartamát és

h) a pályázat elbírálásának szempontjait.

(4) Az elbírálás szempontjai különösen:

a) a pályázó lakhatási körülménye,

b) a pályázó jövedelmi viszonya,

c) a pályázó gyermekeinek száma,

d) a pályázó korábban benyújtott érvényes pályázatainak száma,

e) gyermeket egyedül nevelő szülő,

f) a pályázó lakásprobléma jelzésének időpontja az önkormányzat felé,

g) a bejelentett győri lakcímmel rendelkező pályázó életvitelszerű győri tartózkodásának kezdete,

h) a pályázó családjában tartósan beteg, mozgásképtelen vagy rokkant személy él,

i) a hajléktalanság ténye,

j) a pályázó családi állapota vagy

k) a pályázó állami gondoskodás alatt állt, átmeneti vagy tartós nevelt volt.

15. §

(1) A pályázati hirdetményben kiírt felújítási költség és a felújítás során felmerült - esetleges - többletköltségek viselése a nyertes pályázót terheli.

(2) A nyertes pályázó, a felújítási munkálatok pályázati hirdetményben meghatározott időtartamára bérleti előszerződést köteles kötni. A pályázati hirdetményben meghatározott időtartamtól, a bérbeadó által igazolt, műszakilag indokolt esetben lehet eltérni.

(3) A bérleti szerződést határozott időre - a pályázati hirdetményben meghatározott időtartamra - a lakás felújítási munkálatainak elvégzését követően kell megkötni. A felújítási munkák elvégzését a bérbeadó ellenőrzi, melyről a tulajdonosi jog gyakorlója felé igazolást ad ki.

(4) Ha a pályázó a pályázatban előírt felújítási munkálatokat a meghatározott határidőig nem vagy nem megfelelő minőségben végzi el, köteles a bérlakást az előszerződés lejártát követő 10 napon belül a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

Az elvégzett munkával és a beépített anyagokkal a pályázó és a bérbeadó egymás között elszámol.

(5) A bérleti szerződés az e rendelet 53-54. §-ban és az 55. § (1) bekezdés c) pontban foglaltak szerint meghosszabbítható.

9. Előzetes regisztrációval meghirdetett pályázatok

16. §

(1) A tulajdonosi jog gyakorlója az összkomfortos bérlakásai egy részét előzetes regisztrációhoz kötött pályázaton hasznosíthatja.

(2) A tulajdonosi jog gyakorlója a regisztrációs pályázatra történő hasznosításra kijelölt lakások jegyzékét közzéteszi.

17. §

(1) Regisztrációs kérelem bármikor benyújtható. A regisztrációs nyilvántartásba történő felvételt a tulajdonosi jog gyakorlója jóváhagyhatja, ha a kérelmező:

a) családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének (a továbbiakban: nyugdíjminimum):

aa) egyedülállóknak esetében 250 %-át meghaladja, de a 350 %-át nem éri el vagy

ab) egyéb esetben 200 %-át meghaladja, de a 300 %-át nem éri el,

b) nem rendelkezik előtakarékos bérlakásra érvényes szerződéssel,

c) vállalja, hogy sikeres pályázat esetén korábbi bérlakását a pályázaton elnyert bérlakás átvételét követő 90 napon belül, a bérbeadó által előírt karbantartási feladatok elvégzését követően a bérbeadó rendelkezésére bocsátja,

d) nem áll fenn sem lakbérhátraléka, sem közüzemi díjtartozása és

e) vagyoni körülményei folytán lakásgondját más formában megoldani nem tudja.

(2) A regisztrációs kérelemben szereplő adatok valódiságáról a tulajdonosi jog gyakorlója helyszíni szemle során győződik meg, és az ott tapasztaltakat jegyzőkönyvben rögzíti.

(3) A kérelem és a helyszíni szemle adatai alapján a tulajdonosi jog gyakorlója döntést hoz a regisztrációs nyilvántartásba történő felvételről. A regisztrációs nyilvántartásba való felvételről szóló döntés egy évig érvényes.

18. §

(1) Pályázatot az a személy nyújthat be, akinek a regisztrációs kérelmét a tulajdonosi jog gyakorlója jóváhagyta.

(2) A pályázati hirdetmény tartalmazza:

- a) a bérlakás címét, műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, stb.),
- b) a bérlakás lakbérének összegét,
- c) a bérlakás megtekinthetőségének időpontját,
- d) a pályázat benyújtásának módját, határidejét és helyét,
- e) az esetleges felújítási munkálatok bruttó költségét és az elvégzésére biztosított időtartamot,
- f) a bérleti szerződés időtartamát és
- g) a pályázat elbírálásának szempontjait.

(3) A pályázat elbírálásának szempontjai különösen:

- a) a pályázó lakhatásának körülménye,
- b) a pályázó jövedelmi viszonya,
- c) a pályázó gyermekeinek száma,
- d) gyermeket egyedül nevelő szülő,
- e) a pályázó lakásprobléma jelzésének időpontja az önkormányzat felé,
- f) a bejelentett győri lakcímmel rendelkező pályázó életvitelszerű győri tartózkodásának kezdete,
- g) a hajléktalanság ténye,
- h) a pályázó családi állapota vagy

i) a pályázó állami gondoskodás alatt állt, átmeneti vagy tartós nevelt volt.

(4) A bérleti szerződést a bérbeadó két év határozott időtartamra köti.

(5) A bérleti szerződés az e rendelet 53-54. §-ban és az 55. § (1) bekezdés b) pontban foglaltak szerint meghosszabbítható.

10. Piaci vagy költségelvű lakbérrel történő pályáztatás

19. §

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

(2) A tulajdonosi jog gyakorlója által kijelölt bérlakások hasznosítása pályázati úton történik. A pályázat lebonyolítását - a tulajdonosi jog gyakorlójának felhatalmazása alapján - a GYŐR-SZOL Zrt. végzi.

(3) Piaci és költségelvű lakbérrel meghirdetett pályázatok esetén nem kell alkalmazni e rendelet 7. § (1) és (2) bekezdését és 8. §-át.

(4) A pályázati hirdetmény tartalmazza:

a) a bérlakás címét, műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, stb.),

b) azt, hogy a bérlakás lakbére piaci vagy költségelven kerül megállapításra,

c) a bérlakás lakbérének összegét,

d) a bérlakás megtekintésének időpontját,

e) a pályázat benyújtásának módját, határidejét, helyét és

f) a bérleti szerződés időtartamát.

20. §

(1) A pályázatot a GYŐR-SZOL Zrt. bírálja el.

(2) A pályázat nyertese az a személy, aki a legtöbb havi lakbér előre történő megfizetését vállalja. Azonos ajánlatok esetén az a személy, aki a pályázatát előbb nyújtotta be.

21. §

(1) A bérleti szerződést a bérbeadó egy év határozott időtartamra köti.

(2) A bérleti szerződés meghosszabbításáról és annak időtartamáról a bérbeadó dönt. A bérleti szerződés meghosszabbítása esetén nem kell alkalmazni az e rendelet 53-54. §-ban foglalt szabályokat.

III. Fejezet

Kérelem alapján történő bérbeadás

11. A szociális helyzet alapján történő elhelyezések

22. §

(1) Kérelmet nagykorú, természetes személy nyújthat be azzal, hogy házas- vagy élettársak csak együttesen kérelmezhetik az elhelyezést.

(2) Szociális helyzet alapján a kérelmet a tulajdonosi jog gyakorlója akkor hagyhatja jóvá, ha:

a) a kérelmező családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem a nyugdíjminimum:

aa) egyedülállók esetében 150 %-át eléri, de a 250 %-át nem haladja meg vagy

ab) egyéb esetben 100 %-át eléri, de a 200 %-át nem haladja meg és

b) a kérelmező vagyoni körülményei miatt lakhatását más formában megoldani nem tudja.

(3) Az egy főre jutó átlagjövedelemtől függetlenül a kérelmet el kell utasítani ha:

a) a család bármely tagja:

- aa) lakástulajdonnal vagy haszonélvezeti joggal rendelkezik,
- ab) átmeneti elhelyezés kivételével bérlakással rendelkezik,
- ac) bérlakást magántulajdonra cserélt,
- ad) érvényes tartási szerződéssel rendelkezik vagy
- ae) bérlőtársi jogáról lemondott, a lemondástól számított 1 évig, vagy
- b) a család bármely tagjának 10 éven belül:
 - ba) a bérleti jogát a bérbeadó felmondással megszüntette,
 - bb) a bérlőtársi jogát a bíróság megszüntette vagy
 - bc) a tulajdonosi jog gyakorlója nem járult hozzá az újabb, határozott idejű szerződés megkötéséhez,
 - bd) bérlakást kedvezményesen vásárolt vagy a vételi vagy elővásárlási jogáról a vételre jogosult javára lemondott,
 - be) bérlakást visszaadott.

23. §

(1) A szociális helyzet alapján benyújtott kérelemben szereplő adatok valódiságáról a tulajdonosi jog gyakorlója helyszíni szemle során győződik meg, és az ott tapasztaltakat jegyzőkönyvben rögzíti.

(2) A tulajdonosi jog gyakorlója a helyszíni szemlét követően dönt a kérelemről.

(3) A kérelem elfogadása esetén a kérelmezőt a tulajdonosi jog gyakorlója legfeljebb egy év időtartamra nyilvántartásba veszi. Ha az egy éves időtartam alatt nem kerül sor a bérleti szerződés megkötésére, a kérelmezőnek újabb kérelmet kell benyújtania.

(4) A tulajdonosi jog gyakorlójának döntését követően a szerződés megkötéséhez szükséges feladatok lebonyolítása a hatáskörrel rendelkező szervezeti egység feladata.

(5) A bérleti szerződést a bérbeadó határozott időre, első alkalommal egy év időtartamra köti.

(6) A bérleti szerződés az e rendelet 53-54. §-ban és az 55. § (1) bekezdés a) pontban foglaltak szerint meghosszabbítható.

12. A nyugdíjasok házában történő elhelyezés

24. §

(1) A tulajdonosi jog gyakorlója a nyugdíjasok házában elhelyezésre irányuló kérelmet akkor hagyhatja jóvá, ha a kérelmező nyugdíjas vagy az öregségi nyugdíjkorhatárt elérte, önmaga ellátására képes, továbbá:

a) a határozatlan idejű bérleti szerződéssel bérelt bérlakását, kiürítve visszaadja,

b) a határozott idejű bérleti szerződéssel bérelt bérlakását, kiürítve visszaadja,

c) a tulajdonában álló lakás- vagy ingatlanhányad forgalmi értékének 50 %-át, de legalább 1.500.000,- Ft, legfeljebb 3.500.000,- Ft befizetését vállalja a tulajdonos költségvetési elszámolási számlájára legkésőbb a bérleti szerződés megkötésének időpontjáig vagy

d) bérlakásra bérleti joggal vagy ingatlantulajdonnal nem rendelkezik, de legalább 1.000.000,- Ft befizetését vállalja a tulajdonos költségvetési elszámolási számlájára legkésőbb a bérleti szerződés megkötésének időpontjáig.

(2) Nyugdíjasok házába történő elhelyezésre irányuló kérelmet nagykorú, természetes személyek nyújthatnak be azzal, hogy házas- vagy élettársak csak együttesen kérelmezhetik az elhelyezést.

(3) A tulajdonosi jog gyakorlójának a nyugdíjasok házában történő elhelyezésre irányuló kérelemről szóló döntése három évig érvényes.

25. §

(1) A tulajdonosi jog gyakorlójának döntését követően a szerződés megkötéséhez szükséges feladatok lebonyolítása a hatáskörrel rendelkező szervezeti egység feladata.

(2) Bérlőnek az előírt feltételek fennállása esetén az jelölhető ki, akinek az Egyesített Egészségügyi és Szociális Intézmény vezetője által végzett gondozási szükséglet vizsgálat alapján a gondozási szüksége a napi 4 órás időtartamot nem haladja meg. Ha a vizsgálat eredményeként a gondozási szüksége a napi 4 órát meghaladja a tulajdonosi jog gyakorlója az elhelyezésről szóló döntését visszavonja.

(3) Az elhelyezésnél előnyben részesül az a kérelmezőt, aki

a) a 24. § (1) bekezdés a) pontja alapján kéri a nyugdíjasok házába történő elhelyezést,

b) a 24. § (1) bekezdés c) pontja alapján kéri a nyugdíjasok házába történő elhelyezést és az előírtnál magasabb összegű befizetést vállal vagy

c) több mint három éve lakik Győr Megyei Jogú Város közigazgatási területén.

26. §

A 24. § (1) bekezdés c) pontja alapján történő elhelyezéseknél a fizetendő térítési díj összegének megállapításánál a kérelmezőnek, a kérelem benyújtását megelőző 3 éven belül tulajdonát képező lakásingatlan vagy ingatlanhányad forgalmi értékét kell alapul venni.

27. §

(1) A nyugdíjasok házában elhelyezett bérlők által igénybe vehető térítés nélküli szolgáltatások:

a) 24 órás gondozói ügyelet,

b) jelzőrendszeres házi segítségnyújtás (segélyhívásra, problémajelzésre, stb.),

c) szükség esetén szakirányú segítségnyújtás (orvosi szolgálat, mentőszolgálat, stb.),

d) gyógyszeradagolás és

e) éjszakai ügyeletben (naponta 20.00-07.00 óráig) tisztázás, egyéb nem rendszeres segítségnyújtás.

(2) A nyugdíjasok házában elhelyezett bérlők által házi gondozó szolgálat keretében, térítés ellenében igénybe vehető szolgáltatások:

a) tisztázás (rendszeres napközbeni ellátás formájában),

- b) étkeztetés,
- c) bevásárlás, gyógyszerkiváltás,
- d) mosás és
- e) takarítás.

13. Átmeneti elhelyezés

28. §

(1) Átmeneti elhelyezés iránti kérelmet a tulajdonosi jog gyakorlója jóváhagyhatja, amennyiben

- a) az 5. § 10-12. pontja szerinti esetben,
- b) természeti csapás,
- c) ingatlanvásárlás vagy
- d) lakóingatlan építése

miatt a kérelmező lakhatása átmenetileg nem megoldott.

(2) Az (1) bekezdés c)-d) pontja szerinti esetben az adásvételi szerződés vagy a jogerős építési engedély bemutatása szükséges.

(3) Átmeneti elhelyezés iránti kérelmet nagykorú, természetes személy nyújthatnak be azzal, hogy házas- vagy élettársak csak együttesen kérelmezhetik az elhelyezést.

(4) A bérleti szerződést a bérbeadó határozott időre:

- a) az (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben a másik bérlakás biztosításáig vagy
- b) egyéb esetben legfeljebb egy év időtartamra

köti.

(5) A bérleti szerződés az e rendelet 54. § (1) bekezdése és az 55. § (1) bekezdés d) pontban foglaltak szerint meghosszabbítható.

14. Intézményi bérlőkijelöléssel történő elhelyezés

29. §

(1) Intézményi bérlőkijelölési joggal érintett lakás (a továbbiakban: intézményi bérlakás) az Önkormányzat tulajdonában álló, az önkormányzati feladatok ellátásához biztosított:

- a) a GYŐR-SZOL Zrt. vagy
 - b) önkormányzati költségvetési szerv
- kezelésében lévő lakás.

(2) Intézményi bérlakás:

- a) munkaviszony vagy
- b) megbízási jogviszony (a továbbiakban: jogviszony)

keretében történő foglalkoztatott, az intézmény feladatellátáshoz szükséges személy számára adható bérbe.

(3) A bérleti szerződést a bérbeadó legfeljebb egy év határozott időtartamra köti a 30. § (1) bekezdésének figyelembe vételével.

30. §

(1) A határozott idejű szerződés lejártá vagy a jogosultsági feltételek megszűnését követő 60 napon belül a bérlő köteles a lakást kiüríteni, és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(2) Ha a jogviszony nyugdíjazás miatt szűnik meg és a bérleti szerződés időtartamából 6 hónapnál hosszabb idő van hátra, a bérlő a jogviszony megszűnésének időpontjától számított 6 hónapon belül köteles a lakást kiüríteni és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(3) A bérlő halála esetén a Lakástv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott, a lakásban a bérlő halálakor életvitelszerűen lakó személy a bérlő halálát követő legfeljebb 1 évig az intézményi bérlakást változatlan feltételekkel használhatja. Az 1

év leteltéig a lakást köteles elhagyni és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(4) A volt bérlő és a vele együtt élő személy, a bérleti jogviszony megszűnésekor és a (2)-(3) bekezdésben foglalt határidő elteltét követően elhelyezésre vagy térítésre nem tarthat igényt.

31. §

(1) Az intézményi bérlakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötésére:

a) az intézmény kezelésében lévő lakások esetében:

aa) az intézményvezető vagy

ab) az intézményvezető tekintetében a polgármester,

b) a GYŐR-SZOL Zrt. kezelésében lévő lakások vonatkozásában - a bérlőkijelölési jog jogosultjának javaslata alapján - a GYŐR-SZOL Zrt.

jogosult.

(2) A bérleti szerződés az e rendelet 54. § (1) bekezdése és az 55. § (1) bekezdés e) pontban foglaltak szerint, a 30. § (1) bekezdésének figyelembe vételével meghosszabbítható.

32. §

(1) Az intézményi bérlakások bérleti díjának megállapításánál a lakbér rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) Az átmenetileg üresen álló intézményi bérlakás fenntartásával járó kiadásokat (közüzemi díjakat, közösköltséget, stb.) a bérlőkijelölési jog jogosultja fizeti meg.

IV. Fejezet

A lakásbérlet

15. A felek jogai és kötelességei

33. §

(1) A bérlakás bérbeadásakor és visszavételekor leltárt kell felvenni, melyben fel kell tüntetni:

a) a lakásberendezések tételes felsorolását, azok hiányát, a pótlásra kötelezett megnevezését, a pótlás határidejét,

b) a festés, mázolás, a lakásberendezések, a burkolatok és a nyílászárók állapotát és

c) a bérlő és a bérbeadó esetleges észrevételeit.

(2) A bérbeadó a bérlakást - a 14. § (1) bekezdése alapján bérbe adott lakások kivételével - rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át a bérlőnek.

(3) A bérlakás akkor is alkalmas a rendeltetésszerű használatra, ha egyes berendezéseket:

a) a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján a bérbeadó költségére a bérlő szerzi be, vagy

b) a bérbeadó azért nem szolgáltat, mivel a bérlő a lakásbérleti szerződés alapján arra nem tarthat igényt.

(4) A bérlakásnak a bérlő birtokába adását és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotát a felek aláírásukkal ismerik el.

(5) A bérbeadó köteles gondoskodni - a Lakástv.-ben meghatározottakon túl -, ha a felek másképp nem állapodnak meg:

a) a közös használatra szolgáló helyiségben lévő olyan berendezések használatának biztosításáról, amelyek egyedi fogyasztása mérhető,

b) a házi szemét elszállításához szükséges edényzetről és

c) a vízellátás és csatorna használat (szennyvízelszállítás) biztosításáról, ha a közmű szolgáltatóval külön szerződés nem köthető.

(6) Az (5) bekezdés szerinti szolgáltatás, külön szolgáltatási díj ellenében történik, melynek összegét a ténylegesen felmerülő önköltség és a vonatkozó jogszabályok alapján kell meghatározni.

(7) A bérbeadótól a szerződésben átvállalt kötelezettség teljesítése esetén a bérlőt az épület tényleges üzemeltetési költségéből a bérlakásra eső költségnek megfelelő mértékű lakbérmérséklés illeti meg.

34. §

(1) A bérbeadó az azonnali beavatkozást igénylő hibát a tudomására jutást követően haladéktalanul kivizsgálja, majd:

a) a hiba kijavítását azonnal elvégzi vagy

b) a bérlőt (ha azt vállalja) megbízza a munka elvégzésével, melynek igazolt költségét a bérbeadó a munka átvétele után haladéktalanul köteles megtéríteni a bérlőnek.

(2) A bérbeadó bejelentés esetén az azonnali beavatkozást nem igénylő hibákat a Lakástv.-ben meghatározottak szerint, de az épület használatát akadályozó hibák esetében legkésőbb a bejelentéstől számított egy éven belül köteles megszüntetni.

(3) A bérbeadó köteles a bérlakás bejárati ajtajának, ablakának pótlásáról, vagy cseréjéről gondoskodni, ha az műszakilag indokolt.

35. §

(1) A bérlő köteles gondoskodni a bérlakás:

a) tisztán tartásáról,

b) nyílászáróinak karbantartásáról, felújításáról,

c) a burkolatainak, berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról és cseréjéről, valamint

d) a belső falak felületképzéséről.

(2) A felek - a (1) bekezdésben meghatározottaktól eltérően - megállapodhatnak arról, hogy a munkálatokat a bérlő helyett a bérbeadó végzi el. Ebben az esetben a bérlő a lakbéren felül köteles megfizetni a bérbeadónak a megállapodásban átvállalt munka költségét. A megállapodásnak tartalmazni kell az átvállalt munkák tételes felsorolását, a teljesítés módját és esedékességét, valamint ezek igazolt költségeit.

(3) A nyugdíjasok házában az e rendelet és a bérleti szerződés szerint a bérlőt terhelő javítási és karbantartási munkálatok elvégzéséről - a bérlő kérésére és költségére - a bérbeadó gondoskodik a (2) bekezdésben foglaltak szerint.

(4) A nyugdíjasok házában történő elhelyezéskor a bérlőt, a visszaadott bérlakással kapcsolatban karbantartási kötelezettség és amortizációs költség nem terheli.

36. §

(1) A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles a bérbeadó részére írásban bejelenteni, és a bejelentésében megjelölni az elérhetőségét és a kapcsolattartás módját.

(2) A bérlő és a vele együtt lakó személyek a lakást az együttélés követelményeinek megfelelően jogosultak használni, kötelesek tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a többi lakó nyugalma zavarására alkalmas.

37. §

(1) A bérlő bérleményében műszaki változtatást a bérbeadó tudtával és hozzájárulásával hajthat végre a két fél között megkötött megállapodás alapján.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

a) a tervezett munka műszaki leírását, a kezdés és a befejezés várható időpontját,

b) a költségviselési kötelezettséget, az elszámolás módját,

c) a műszaki és hatósági előírások, engedélyek beszerzésének a kötelezettségét, bejelentési kötelezettség esetén a hatósági eljárás kezdeményezését,

d) a végzett munka eredményeként kialakított berendezések tulajdonjogát,

e) a leszerelt berendezések, kibontott anyagok feletti rendelkezési jogot, azok elszámolását, elszállíttatását és

f) minden olyan lényeges kérdést, melyet a szerződő felek szükségesnek tartanak.

(3) A bérbeadó a komfortfokozatot növelő átalakításhoz a műszaki feltételek és a szakhatósági engedélyek megléte esetén a hozzájárulást megadja, ha az átalakítás eredményeként:

- a) komfortos bérlakás,
- b) összkomfortos bérlakás vagy
- c) új bérlakás

jön létre.

(4) A (3) bekezdés szerinti komfortfokozatot növelő átalakításhoz biztosított költségtérítés:

- a) a (3) bekezdés a) pontjában foglalt esetben a 15 évre számított lakbér-növekmény,
- b) a (3) bekezdés b) pontjában foglalt esetben a 10 évre számított lakbér-növekmény vagy
- c) a (3) bekezdés c) pontjában foglalt esetben a 20 évre számított lakbér-növekmény mértékéig érvényesíthető.

(5) A komfortfokozat növelésével járó költségeket bérbeszámítás formájában kell a bérlő részére megtéríteni a lakbérrendelet alapján.

(6) A beszámítás módja:

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

(7) A bérbeszámítással a bérlakásba beépített szerkezetek, berendezések az aktuális műszaki állapotban a bérbeszámítás megfizetésének napjától az önkormányzat tulajdonába kerülnek.

38. §

(1) A bérbeadó az átalakítás, a korszerűsítés költségeihez nem köteles hozzájárulni a 37. § (3) bekezdésben felsorolt feltételek megléte esetén sem, ha a lakóépület a részletes rendezési terv szerint lebontásra kerül, építése vagy teljes felújítása óta 35

év eltelt. Ez esetben az átalakítás, korszerűsítés költsége megtérítési kötelezettség igény nélkül a bérlőt terheli.

(2) Ha a munkák végzése során a lakóépület, bérlakás vagy a lakásberendezés megrongálódik, az így keletkezett hibát, a munkát végeztető egyidejűleg köteles kijavíttatni.

39. §

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

(2) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését:

a) évente legalább egy alkalommal - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi vagy

b) nem rendeltetésszerű használatra utaló bejelentés, adat alapján bármikor ellenőrizheti.

(3) A bérlő arra alkalmas időben a bérlakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.

40. §

(1) A bérlő a bérlakást - az épület bontás vagy teljes rekonstrukciója miatt történő leürítésének esetét kivéve - a szerződés megszűnésekor kiürítve, tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni a 33. § (1) bekezdése szerinti leltárral.

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

(3) A bérlőnek nyilatkozni kell az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, és ezek költségtérítésének módjáról és határidejéről.

(4) Ha a bérlő nem nyilatkozott, vagy a bérbeadó a nyilatkozatát nem fogadta el, a

bérbeadó a bíróságtól kérheti a bérlő felelősségének és a költségek megtérítésének megállapítását.

(5) A bérlő a saját költségén - bérbeszámítási igény nélkül - létesített lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor:

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

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

41. §

(1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg, az örökös vagy közeli hozzátartozó:

a) köteles a bérlakásban maradt hagyatéki tárgyakat az örökhagyó halálát követő 90 napon belül elszállítani, és a lakást kiürített állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani, és

b) nem köteles a bérlő által elmulasztott karbantartási és javítási munkákat elvégeztetni.

(2) Ha az örökös vagy közeli hozzátartozó a hagyatéki tárgyakat a bérlakásból határidőre nem szállítja el, a bérbeadó - az örökös vagy közeli hozzátartozó költségére és veszélyére - raktárba vagy arra alkalmas más helyiségbe helyezheti el. Ennek során a hagyatékról leltárt kell felvenni, és azt az ügyiratkezelés szabályai szerint kell megőrizni.

(3) A raktárban elhelyezett hagyatéki tárgyakat a bérbeadó 30 napig köteles megőrizni. Ha az örökös vagy közeli hozzátartozó értesítés után a hagyatékat nem szállítják el, költségükre a bérbeadó az ingó-értékbecslést követően az értékesíthető tárgyakat áruba bocsátja, az értékteleneket a szeméttelre szállítja. Az értékesítésből befolyt összeg felmerült költségekkel csökkentett része a Ptk.-ban meghatározott jogosultat illeti meg.

(4) Amíg az örökös vagy közeli hozzátartozó a hagyatéki tárgyakat a bérlakásból nem szállítja el, a lakással kapcsolatos valamennyi költség és a használati díj őket terheli.

(5) Ha az örökös vagy közeli hozzátartozó a bérlakást 90 napon belül nem adja át a

bérbeadóknak, a 90. napot követő naptól kétszeres összegű használati díjat köteles havonta fizetni.

42. §

(1) Bérlet 6 m²-t meg nem haladó része nem lakás céljára, a tulajdonosi jog gyakorlója hozzájárulásával, az eredeti bérleti szerződésnek megfelelően használható.

(2) A (1) bekezdésben meghatározott mértéket meghaladó, de legfeljebb egy lakószoba nagyságú bérlet-rész nem lakáscélú felhasználására akkor adhat a tulajdonosi jog gyakorlója hozzájárulást, ha a bérlő vállalja a helyiségbérleti díj megfizetését.

(3) Az (1) bekezdésben foglalt mértéket meghaladó használat esetén a bérbeadó, arányos területbontással szerződést módosít.

16. A befogadás szabályai

43. §

(1) A bérlő köteles a bérletbe beköltöző személyek befogadása előtt 30 nappal a bérbeadó hozzájárulását megkérni, kivéve, ha a beköltözők a Lakástv. 21. § (2) bekezdése alapján bérbeadói hozzájárulás nélkül befogadható személynek minősülnek.

(2) A nyugdíjasok házában lévő bérletbe a bérlő csak olyan házas- vagy élettársát fogadhatja be, aki:

a) nyugdíjas vagy az öregségi nyugdíjkorhatárt elérte vagy két éven belül eléri és

b) a 25. § (2) bekezdésében előírtaknak megfelel.

(3) A bérbeadó a hozzájárulás iránti kérelemre 30 napon belül köteles nyilatkozni. A határidő újabb 30 nappal - a kérelmező egyidejű értesítése mellett - meghosszabbítható.

(4) A bérlő a Lakástv. 21. § (2) bekezdése alapján bérbeadói hozzájárulás nélkül befogadható személyeket is köteles a bérbeadóknak írásban bejelenteni, és a

bejelentésben a befogadni kívánt személyek születési adatait és a rokoni kapcsolatot megjelölni.

(5) Ha a bérbeadó 30 vagy a meghosszabbított további 30 napon belül a kérelemre nem válaszol, a hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

(6) A bérbeadó a hozzájárulást megtagadhatja, ha:

a) az együtt élő személyek száma meghaladná az 1. számú mellékletben meghatározott, bérlakásban lakók jogos lakásigény mértékének felső határát,

b) a bérlő és a vele együtt lakó személyek - különös tekintettel a lakásban élő kiskorúakra - lényegesen rosszabb körülmények közé jutnának vagy

c) a bérlőnek a bérbeadóval szemben tartozása áll fenn.

(7) Intézményi bérlakásba a bérlő a Lakástv. 21. § (2) bekezdésében felsorolt személyeken kívül más személyt nem fogadhat be.

(8) A bérbeadó a (1) bekezdésben foglaltakat köteles a bérlemény-ellenőrzések során megvizsgálni.

17. A bérlőtársi elismerés feltételei

44. §

(1) Bérlakásra bérlőtársi szerződés megkötéséhez a tulajdonosi jog gyakorlója - a Lakástv-ben meghatározott eseteken túl - akkor járulhat hozzá, ha:

a) a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül befogadható nagykorú személy:

aa) legalább 1 éve életvitelszerűen együtt lakik a bérlővel,

ab) kérelméhez a bérlő hozzájárul és

ac) a kérelmező esetében nem állnak fent az e rendelet 22. § (3) bekezdésében foglaltak vagy

b) a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával befogadható nagykorú személy

ba) legalább 5 éve életvitelszerűen együtt lakik a bérlővel,

bb) kérelméhez a bérlő hozzájárul és

bc) a kérelmező esetében nem állnak fent az e rendelet 22. § (3) bekezdésében foglaltak.

(2) Az (1) bekezdés b) pont ba) alpont tekintetében a bérlőtársként történő elismerés során az együttlakás tényétől függetlenül csak bérbeadó igazolt hozzájárulása óta eltelt időt lehet együttlakásként figyelembe venni.

45. §

(1) A tulajdonosi jog gyakorlója a bérlőtársi elismeréshez történő hozzájárulást megtagadhatja, ha a bérlőnek a bérbeadóval vagy közüzemi szolgáltatókkal szemben fennálló lakbér vagy közüzemi díj hátraléka van.

(2) Intézményi bérlakásra bérlőtársi jogviszony nem létesíthető.

18. A lakáscsere szerződéshez történő hozzájárulás feltételei

46. §

(1) A tulajdonosi jog gyakorlója a lakáscsere szerződéshez kizárólag akkor járulhat hozzá, ha a bérlakás bérlője a lakást:

a) másik bérlakás bérletére vagy

b) egy lakásnak megfelelő tulajdoni hányadot jelentő tehermentes lakásingatlan tulajdonjogára

cseréli.

(2) Egy lakás több lakásra is elcserélhető.

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

a) a bérlakás bérleti szerződése határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig szól és az új bérlő ezen bérlakásra határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni,

b) a bérlakásba együtt beköltöző személyek száma meghaladná az 1. számú mellékletben meghatározott jogos lakásigény mértékének felső határát,

c) a bérlőnek a bérbeadóval szemben fennálló lakbér vagy közüzemi hátraléka van, kivéve, ha erre vonatkozóan a bérbeadóval 1 évet meg nem haladó részletfizetési megállapodást köt,

d) előtakarékoszággal bérbe adott bérlakást kívánnak elcserélni vagy

e) az 63. § (4) bekezdésében foglaltak alapján.

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

47. §

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

(2) Nyugdíjasok házában lévő bérlakás csak olyan kérelmezővel cserélhető, aki megfelel az e rendelet 25. § (2) bekezdés rendelkezéseinek.

48. §

A lakáscsere szerződésnek - a Ptk.-ban meghatározottakon túl - tartalmaznia kell:

a) a cserepartner tájékoztatását a bérlakással összefüggő - e rendelet szabályai szerinti - bérlői kötelezettségekről,

b) a cserepartner tájékoztatását a bérlakásra vonatkozó - cserét követő - a lakbérrendeletnek megfelelő lakbér összegéről,

c) a bérlővel együtt lakó személyek felsorolását és adatait, lakáshasználati jogcímmel együtt és

d) a felek megállapodásától függően:

da) a bérlővel együtt kiköltöző személyek adatait és

db) a lakásban visszamaradó vagy az oda beköltöző személyek adatait és lakáshasználati jogcímmüket.

19. A tartási szerződéshez történő hozzájárulás feltételei

49. §

(1) A bérbeadó a tartási szerződéshez nem járul hozzá, ha:

a) az eltartott tartós bentlakást biztosító idők otthonában elhelyezést nyert vagy ilyen kérelme van folyamatban, kivéve, ha az elhelyezésről lemond,

b) az eltartott tartása más módon megoldott vagy

c) életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul.

(2) A tartási szerződéshez való hozzájárulás megadása előtt az eltartott köteles igazolást becsatolni a bérbeadóhoz az (1) bekezdés a) pontjában foglaltakról.

(3) A tartási szerződés iránti hozzájárulási kérelem esetén a bérbeadó a hozzájárulás megadása előtt bérlemény-ellenőrzést tart, melynek során vizsgálja, hogy a hozzájárulás megadásának feltételei fenn állnak-e.

20. A jogcím nélküli lakáshasználat

50. §

(1) A jogcím nélkül lakó személy mindaddig, amíg a bérbeadó birtokába nem kerül a bérlemény, a lakbér rendelet a jogcím nélküli lakáshasználóra vonatkozó díjelőírásnak megfelelő díjat köteles fizetni.

(2) A bérlő halálát követően a bérlakásban maradt, jogcím nélkül lakó személy elhelyezésre nem tarthat igényt, kivéve, ha:

a) a bérlakásba 5 évnél régebben jogosultan költözött be vagy

b) a bérlővel legalább 5 éve életvitelszerűen együtt élő testvér, unoka vagy élettárs

és nem állnak fent az e rendelet 22. § (3) bekezdésében foglalt kizáró feltételek.

21. Hozzájárulás albérleti szerződéshez

51. §

(1) A bérlő - az előtakarékos bérlakások, az intézményi bérlakások továbbá a nyugdíjasházi bérlakások kivételével - az 1 szobásnál nagyobb bérleményének legfeljebb 50 %-át a bérbeadó - a bérlő által előzetesen írásban megkért - hozzájárulásával a bérleti jogviszony fennállásáig, de legfeljebb 2 év időtartamra lakás céljára albérletbe adhatja.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott idő lejártát követően az albérletbe adáshoz való hozzájárulás kérelemre meghosszabbítható.

(3) Az albérleti díjról a felek szabadon állapodnak meg.

(4) Az albérleti szerződés érvényességének feltétele a szerződés írásba foglalása.

(5) A lakásbérleti jogviszony megszűnésével egyidejűleg az albérleti szerződés megszűnik.

(6) Az albérlő elhelyezésre nem tarthat igényt.

(7) A bérlakás fizetővendéglátás céljára nem hasznosítható.

(8) Albérletbe adás esetén - az albérleti szerződés fennállása alatt - a bérlő az albérlő által használt lakószobára jutó mindenkorl lakbér másfélszeresével növelt összegű lakbért köteles a bérbeadónak megfizetni.

(9) Ha a bérlő a bérlakást hozzájárulás nélkül vagy az abban foglaltaktól eltérően adja albérletbe, a bérbeadó a bérleti szerződést felmondja.

V. Fejezet

A lakásbérleti jogviszony

22. A lakásbérleti jogviszony folytatása

52. §

(1) A bérlakás bérleti jogviszonya folytatásának a Lakástv. 32. §-ában előírt feltételek

meglétét a jogviszonyfolytatást kérő kérelmére a tulajdonosi jog gyakorlója megvizsgálja és annak eredményéről a kérelmezőt és a bérbeadót tájékoztatja.

(2) Bérlőkijelöléssel érintett bérlakás esetében a lakásbérleti jogviszony folytatása feltételeinek vizsgálata és elbírálása a bérlőkijelölési jog jogosultjának hatáskörébe tartozik.

23. A lakásbérleti szerződés meghosszabbítása

53. §

A bérlő a lakásbérleti szerződés lejártát megelőző 60. naptól a szerződés lejártáig nyilatkozik a bérleti szerződés meghosszabbításának szándékáról. Ha a bérlő az előírt határidőig nem tesz nyilatkozatot és azt a tulajdonosi jog gyakorlójának felszólítását követő 60 napon belül sem pótolja, a szerződés nem hosszabbítható meg.

54. §

(1) A tulajdonosi jog gyakorlója a lakásbérleti szerződést meghosszabbítja, ha:

a) a bérlő, valamint a vele együtt lakó személyek vagyoni viszonyai nem teszik lehetővé lakhatásuk önálló megoldását,

b) a bérlőnek nem áll fenn lakbérhátraléka és közüzemi díjtartozása,

c) a bérlő, valamint a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránys, túrhetetlen magatartást a bérleti jogviszony időtartama alatt nem tanúsítottak és

d) a bérlő és a vele együtt lakó személyek a bérlakást, valamint a lakáshoz tartozó közös használatú helyiségeket rendeltetésszerűen használják.

(2) A tulajdonosi jog gyakorlója a lakásbérleti szerződést egy alkalommal, legfeljebb 1 évre meghosszabbíthatja, ha:

a) a bérlő, valamint a vele együtt lakó személyek vagyoni viszonyai nem teszik lehetővé lakhatásuk önálló megoldását,

b) a bérlőnek:

ba) lakbérhátraléka áll fenn, de vállalja annak a bérleti jogviszony alatt legalább 20 %-os mértékű csökkentését,

bb) a bérlőnek közüzemi díjtarozása áll fenn, de vállalja annak a bérleti jogviszony alatt legalább 20 %-os mértékű csökkentését vagy

bc) közüzemi szolgáltatás megszüntetésre került, de ez a lakhatást nem veszélyezteti,

c) a bérlő, valamint a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást a bérleti jogviszony időtartama alatt nem tanúsítottak és

d) a bérlő és a vele együtt lakó személyek a bérlakást, valamint a lakáshoz tartozó közös használatú helyiségeket rendeltetésszerűen használják.

(3) A tulajdonosi jog gyakorlójának döntése alapján a meghosszabbított bérleti jogviszony alatt a bérlő köteles a Családsegítő Szolgálattal együttműködni, ha:

a) a bérlőnek a lakbér és közüzemi díjtarozása meghaladja a nyugdíjminimum kétszeresét

vagy

b) a közüzemi szolgáltatás megszüntetésre került.

(4) A tulajdonosi jog gyakorlója a (2) bekezdés alapján meghosszabbított lakásbérleti szerződést további legfeljebb 1 évre meghosszabbíthatja, ha:

a) a bérlő, valamint a vele együtt lakó személyek vagyoni viszonyai nem teszik lehetővé lakhatásuk önálló megoldását,

b) fennálló lakbér vagy közüzemi díjtarozásait legalább 20%-os mértékben csökkentette,

c) a bérlőnek:

ca) lakbérhátraléka áll fenn, de vállalja annak a bérleti jogviszony alatt legalább 20 %-os mértékű csökkentését,

cb) a bérlőnek közüzemi díjtarozása áll fenn, de vállalja annak a bérleti jogviszony alatt legalább 20 %-os mértékű csökkentését vagy

cc) a közüzemi szolgáltatás megszüntetésre került, de ez a lakhatást nem veszélyezteti,

d) a bérlő, valamint a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást a bérleti jogviszony időtartama alatt nem tanúsítottak,

e) a bérlő és a vele együtt lakó személyek a bérlakást, valamint a lakáshoz tartozó közös használatú helyiségeket rendeltetésszerűen használják és

f) a tulajdonosi jog gyakorlója a Családsegítő Szolgálattal való együttműködésre kötelezte a bérlőt, és az együttműködés megvalósult.

(5) A tulajdonosi jog gyakorlója a (4) bekezdés alapján meghosszabbított lakásbérleti szerződést mindaddig további legfeljebb 1 évre meghosszabbíthatja, amíg a bérlő a (4) bekezdésben foglalt feltételeknek eleget tesz.

55. §

(1) A tulajdonosi jog gyakorlója az 54. § (1) bekezdés alapján a lakásbérleti szerződést:

a) szociális helyzet alapján juttatott bérlakás esetén 3 évre,

b) előzetes regisztrációhoz kötött pályázaton elnyert bérlakás esetén 3 évre,

c) felújítási kötelezettséggel elnyert bérlakás esetén 5 évre,

d) átmeneti elhelyezés esetén legfeljebb két alkalommal 1 évre vagy

e) intézményi szolgálati lakás esetén 1 évre

hosszabbítja meg.

(2) A tulajdonosi jog gyakorlója a döntéséről a bérbeadót és a bérlőt írásban tájékoztatja, mely alapján a bérlő és a bérbeadó ismételten bérleti szerződést köt.

24. Bérlő másik bérlakásban történő elhelyezése

56. §

(1) Bérlőt a tulajdonos csak az 5. § 9-15. pontban foglalt esetben vagy szakorvosi igazolás alapján egészségügyi okok miatt helyezheti el másik bérlakásban.

(2) A tulajdonosi jog gyakorlója indokolt esetben a másik bérlakásban történő elhelyezés mellett közös megegyezéssel pénzbeli térítést is biztosíthat. A térítési összeg kifizetésére csak a bérlakás - tiszta és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a bérbeadó által előírt feladatok elvégzését követően - a bérlő birtokából történő visszavétele után kerülhet sor, kivéve, ha a lakásjelleg megszűnik.

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

57. §

(1) A nyugdíjasházból távozó bérlő az e rendelet 1. számú mellékletében szabályozott jogos lakásigény mértékének megfelelő szobaszámú bérlakásban történő elhelyezésre tarthat igényt.

(2) A bérleti szerződést, ha:

a) a bérlő a 24. § (1) bekezdés a) pontja alapján került nyugdíjasházi elhelyezésre határozatlan időtartamra vagy

b) a bérlő egyéb módon került nyugdíjasházi elhelyezésre határozott időre, öt év időtartamra

kell megkötni.

(3) A (2) bekezdés b) pontja szerinti esetben a szerződés lejártakor, a tulajdonosi jog gyakorlójának döntése alapján - az 54. § figyelembe vételével - újabb bérleti szerződés köthető.

25. Bérleti jogviszony helyreállítása

58. §

(1) A bérleti jogviszonyt a tulajdonosi jog gyakorlója helyreállíthatja azzal a jogcím nélküli lakáshasználóval, aki a lakásnak korábban bérlője volt és a bérleti szerződése lakbérhátralék felhalmozása vagy a lakás közüzemi díjának meg nem fizetése miatt került felmondásra, ha:

a) a lakbértartozását és használati díjtartozását a bérleti szerződés megszűnését követő 60 napon belül kiegyenlíti,

b) a közüzemi díjtartozását a bérleti szerződés megszűnését követő 60 napon belül kiegyenlíti, vagy a közüzemi szolgáltatóval a fennálló tartozás megfizetésére megállapodást köt,

c) a lakást folyamatosan, életvitelszerűen lakja,

d) a részére bérbe adott lakásra vonatkozó e rendelet szerinti feltételeknek továbbra is megfelel és

e) a bérleti szerződés feltételeit vállalja.

(2) Az (1) bekezdésében fennálló feltételek megléte esetén legfeljebb 1 éves határozott idejű bérleti szerződés köthető.

(3) Jogcím nélküli lakáshasználó bérleti jogviszonyának helyreállítása legfeljebb kétszer történhet meg.

(4) Nem állítható helyre a bérleti jogviszony azzal a jogcím nélküli lakáshasználóval, akinek volt bérleményében jogellenesen befogadott személy lakik.

VI. Fejezet

A lakásbérleti jogviszony megszüntetése

26. A lakásbérleti jogviszony megszüntetése felmondással

59. §

(1) Előtakarékos bérlakás esetén lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó - a Lakástv. 24. §-ában foglalt eseteken túl - felmondja, ha a bérlő:

a) a 13. § (3) bekezdésében rögzített amortizációs költség háromhavi befizetését vagy háromhavi részlet összegének megfelelő mértékű befizetést nem teljesíti, vagy

b) a 12. § (2) bekezdésében rögzített előtakarékosság háromhavi részletének befizetését vagy háromhavi részlet összegének megfelelő mértékű befizetést nem teljesíti.

(2) A bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondhatja, ha:

a) a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránys, túrhetetlen magatartást tanúsítanak, vagy

b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét, (karbantartási, közüzemi díjfizetési, stb.) a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti.

27. A lakásbérleti jogviszony pénzbeli térítéssel történő megszüntetése

60. §

(1) Határozatlan idejű bérleti szerződés megszüntetése esetén a tulajdonosi jog gyakorlója és a bérlő megállapodása alapján a bérlőt - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - pénzbeli térítés illeti meg.

(2) A bérlőt pénzbeli térítés nem illeti meg:

a) határozott időre vagy meghatározott feltétel bekövetkeztéig bérbe adott bérlakás bérleti szerződés megszüntetésének esetén, a (3) bekezdésben szabályozott eset kivételével,

b) nyugdíjasházi elhelyezés miatt visszaadott bérlakás bérleti szerződésének megszüntetése esetén kivéve, ha az elhelyezés az 5. § 10-12. pontja alapján történik vagy

c) intézményi szolgálati lakás bérleti szerződésének megszűnése esetén.

(3) Ha a határozott időre bérbe adott bérlakás bérleti szerződése az 5. § 10-12. pontban felsoroltak miatt szűnik meg, a tulajdonosi jog gyakorlója és a bérlő megállapodása alapján a bérlőt pénzbeli térítés illeti meg. A megállapodásban rögzített pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a lakbér- és a 2. § 5. pont a)-d) pontjában felsorolt közműdíj-hátralék összegét, és azt a hátralék rendezésére kell fordítani.

61. §

(1) A pénzbeli térítés mértéke nem haladhatja meg a visszaadásra kerülő bérlakás forgalmi értékének 30 %-át, kivéve, ha a bérleti szerződés az 5. § 10-12. pontban felsoroltak miatt szűnik meg. A megállapodás csak a forgalmi értékbecslés elvégzése után köthető meg.

(2) A teljes térítési összeg kifizetésére csak a bérlakásnak a bérlő birtokából történő visszavétele után kerülhet sor.

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

(4) A nyugdíjasházból távozó bérlőt - amennyiben a 24. § (1) bekezdés c)-d) pont alapján került elhelyezésre és az 56. § (1) bekezdésben foglalt elhelyezésre nem tart igényt - pénzbeli térítés illeti meg, amelynek mértéke:

a) a bérleti szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül az általa befizetett összeg 80 %-a,

b) a bérleti szerződés megkötésétől számított 1 éven belül az általa befizetett összeg 60 %-a,

c) a bérleti szerződés megkötésétől számított 2 éven belül az általa befizetett összeg 50 %-a vagy

d) a bérleti szerződés megkötésétől számított 2 éven túl az általa befizetett összeg 40 %-a.

(5) A bérlő köteles a bérlakást tiszta és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, továbbá a bérbeadó által előírt feladatok elvégzését követően a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. A karbantartási munkálatoktól a tulajdonosi jog gyakorlója eltekinthet.

(6) Ha a bérlő a megállapodásban rögzített határidőig a bérlakást nem bocsátja a bérbeadó birtokába, mindaddig, amíg a birtokában tartja, a mindenkori lakásbérleti díj háromszoros mértékének megfelelő díjat köteles megfizetni.

28. Lakásbérleti jogviszony megszüntetése elővásárlási jog alapításával

62. §

(1) Bérlakás bérleti jogviszonya - a (3) bekezdésbe foglalt kivétellel - közös megegyezéssel a megszüntetett szerződésben megjelölt bérlakásra vonatkozó elővásárlási jog alapításával egyidejűleg is megszüntethető. Ez esetben a bérlőt sem pénzbeli térítés, sem másik önkormányzati bérlakás nem illeti meg.

(2) Határozott időre szóló bérleti jogviszony esetén a tulajdonosi jog gyakorlója dönt az (1) bekezdés szerinti értékesíthetőségről.

(3) Elővásárlási lehetőség nem áll fenn:

a) a nyugdíjasházakban elhelyezkedő bérlakásra,

b) az előtakarékos bérlakásra,

- c) a garzonházakban elhelyezkedő bérlakásra,
- d) az ingatlanfejlesztés céljára kijelölt területeken elhelyezkedő bérlakásra,
- e) a bontásra kijelölt épületekben elhelyezkedő bérlakásra,
- f) az intézményi bérlakásra,
- g) a tizenöt évnél nem régebben teljes rekonstrukción átesett vagy épült bérlakásra és
- h) a műteremlakásra.

(4) A (3) bekezdésben foglalt feltételek szerinti épületek és bérlakások jegyzékét az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló rendelet tartalmazza.

(5) A bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszűnésének feltételeit és az elővásárlási jog alapítását a tulajdonosi jog gyakorlója és a bérlő külön írásbeli szerződésben rögzíti.

(6) A szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlőnek:

- a) lakbér és
- b) közüzemi díj

hátraléka nincs.

(7) Amennyiben a bérlő a bérlakást részletfizetési konstrukció keretében vásárolja meg, a szerződés akkor köthető meg, ha a bérlő hozzájárul, hogy a lakásra a vételárhátralék erejéig jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

(8) Az egyszeres és többszörös bérlőkijelölési joggal érintett lakások esetében a bérlő, a tulajdonosi jog gyakorlója és a bérlőkijelölési jog jogosultja a külön jogszabályokban foglaltak figyelembevételével háromoldalú szerződésben rögzítik az elővásárlási jog alapítását. A megállapodásban az egyszeres és többszörös bérlőkijelölési jog jogosultjának vállalnia kell, hogy feladatai ellátásához a megállapodás létrejöttétől számított 10 évig nem kezdeményezi lakás juttatását.

(9) Az elővásárlási jog legfeljebb a bérleti jogviszony megszűnésétől számított két év időtartamra alapítható, amelyet a tulajdonosi jog gyakorlója a bérlő kérelmére egyszer, további egy évvel meghosszabbíthat.

63. §

(1) A bérleti jogviszonyt megszüntető és az elővásárlási jogot alapító szerződés aláírását követő 30 napon belül a bérbeadó, a tulajdonosi jog gyakorlója és a bérlő írásbeli szerződése alapján, az abban foglalt tartalommal, a korábbi bérlővel lakáshasználati szerződést köt, melynek egyéb feltételei azonosak a bérleti szerződésben foglaltakkal.

(2) Ha a 62. § (9) bekezdésben foglalt időtartam alatt nem jön létre érvényes adásvételi szerződés az elővásárlási jogot alapító szerződésben megjelölt bérlakásra, az elővásárlási jog és a lakáshasználati szerződés megszűnik, és az eredeti tartalommal - a szerződéskötéskor hatályos jogszabályok figyelembevételével - a bérlő és a bérbeadó az elővásárlási jogot alapító szerződésben megjelölt bérlakásra a tulajdonosi jog gyakorlója nyilatkozata alapján új bérleti szerződést köt.

(3) A 62. § (9) meghatározott időtartam alatt a használati jog folytatására az 52. §-ban rögzített szabályokat kell alkalmazni.

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

(5) A lakáshasználati szerződés időtartama alatt a bérlakásra - a 49. §-ban foglaltak szerint - tartási szerződés köthető.

(6) A használati jognak a (3) bekezdés alapján történő folytatása esetén a tulajdonosi jog gyakorlója és a jogviszony folytatója az elővásárlási jog alapítására új, a jogelődével azonos tartalmú szerződést köt.

HARMADIK RÉSZ

A lakáshoz jutási támogatás

VII. Fejezet

A kamatmentes önkormányzati kölcsöntámogatás

29. A lakáshoz jutási támogatás feltételei

64. §

(1) Lakástulajdonnal vagy önkormányzati lakás bérleti jogával nem rendelkező nagykorú, természetes személy első lakástulajdona megszerzéséhez kamatmentes önkormányzati kölcsöntámogatást (a továbbiakban: kölcsöntámogatás) kaphat.

(2) Kölcsöntámogatás csak egyszer és egyféle jogcímen, Győr Megyei Jogú Város közigazgatási területén történő, legalább egy lakásegységet kitevő ingatlantulajdon vásárlásához vagy építéséhez biztosítható. Jogerősen elbírált kérelem azonos tartalommal a jogosultság hiánya miatti elutasítás esetén ismételten nem terjeszthető elő.

65. §

(1) Nem nyújtható kölcsöntámogatás:

a) építkezés esetén, ha a kérelmező nem tudja hitelt érdemlő módon igazolni, hogy a kérelem benyújtásakor rendelkezik a telekingatlan (hányad) tulajdonjogával,

b) telekvásárláshoz,

c) pénzüintézet vagy magánhitel kiváltásához vagy előtörlesztéséhez,

d) haszonélvezettel, jelzálogjoggal, opciós joggal terhelt ingatlan vásárlásához, építéséhez és bővítéséhez,

e) lakóépület átalakításához, felújításához,

f) önkormányzati tulajdonú bérlakás megvásárlásához vagy

g) ráépítés esetén, ha az ingatlan tulajdonosa nem járul hozzá, hogy a kölcsön biztosítékaul jelzálogjog az ingatlanra bejegyzésre kerüljön.

(2) Kölcsöntámogatás csak az e rendelet 1. mellékletében meghatározott jogos lakásigény mértékét meg nem haladó, de legfeljebb 120 m² hasznos alapterületű ingatlan építéséhez, vásárlásához biztosítható, függetlenül attól, hogy az épület hány ütemben épül meg. Fiatal gyermektelen házaspár esetében a méltányolható lakásigény felső határának meghatározásánál legfeljebb 2 születendő gyermeket, egygyermekes fiatal házaspár esetében további egy születendő gyermeket is számításba lehet venni.

(3) Nem részesülhet kölcsöntámogatásban az a személy, házas- vagy élettársa, aki:

- a) előző lakásának bérleti jogviszonya a bérlőnek felróható okból a bérbeadó felmondása vagy bírói ítélet következtében szűnt meg, vagy ez okból a tulajdonosi jog gyakorlója nem járult hozzá az újabb, határozott idejű szerződéskötéséhez,
- b) bérlakást kedvezményes feltételekkel vásárolt vagy vásárolt meg,
- c) bérlakásának bérleti joga úgy szűnt meg, hogy vételi jogáról arra jogosult javára lemondott,
- d) házas- vagy élettársa - a kölcsöntámogatással érintett ingatlanon kívül - lakás tulajdonjogával vagy egy lakásegységet kitevő ingatlan tulajdoni hányadával rendelkezik vagy rendelkezett,
- e) lakóingatlanban a kölcsöntámogatással érintett ingatlanon kívül 50 %-ot meghaladó tulajdonrészrel vagy haszonélvezetével rendelkezik,
- f) a kölcsöntámogatásra irányuló kérelmében olyan valótlan adatot közöl, amely számára jogosulatlan előnyt eredményezne vagy
- g) nem rendelkezik a kölcsöntámogatás visszafizetéséhez szükséges jövedelemmel vagy a támogatások és munkáltatói hitel nélkül számított önrész nem éri el az ingatlan vételárának vagy a kivitelezési költségek 10 %-át.

66. §

(1) A kölcsönösszeg erejéig, a kölcsöntámogatás visszafizetésének időtartamára az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot kell bejegyeztetni Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata javára.

(2) A kölcsöntámogatás igénybevétele után nem járul hozzá a kölcsönt nyújtó, hogy a támogatott ingatlanra haszonélvezeti jog kerüljön bejegyzésre.

(3) Használt lakás vásárlása esetén a kölcsöntámogatás akkor is adható, ha az ingatlan-nyilvántartásban, a korábbi tulajdonos javára pénzügyi hitel jelzálogjoga került bejegyzésre, és ennek - legfeljebb a vételár teljes kiegyenlítésének határidejéig történő - törléséről az adás-vételi szerződésben megállapodtak.

(4) Az adható kölcsöntámogatás legmagasabb összege 2.000.000,- Ft.

(5) Ha a kérelmező tulajdonrészrel rendelkezik vagy rendelkezett, az adható kölcsöntámogatás rá jutó legmagasabb összegét a tulajdoni hányad arányában csökkenteni kell.

(6) Amennyiben a házas- vagy élettársak egyike lesz a kölcsöntámogatással érintett ingatlan tulajdonosa, a házas- vagy élettársak adóstársként kötelesek a kölcsön visszafizetését vállalni.

67. §

(1) A kölcsöntámogatás akkor biztosítható, ha az igénylő az erre irányuló kérelmét a pénzügyi hitelszerződés megkötése előtt nyújtotta be a kölcsönt nyújtóhoz.

(2) A kölcsöntámogatás akkor is adható, ha a bérlő a bérlakásáról a kérelem benyújtását megelőzően lemondott.

(3) A kölcsöntámogatás nyújtásakor az igénylő már meglévő lakástulajdonától csak akkor lehet eltekinteni, ha a kölcsöntámogatás egy szobás lakásból nagyobb, az e rendelet 1. számú mellékletében meghatározott jogos lakásigénye mértékét meg nem haladó nagyságú lakás vásárlásához, építéséhez kéri. Ebben az esetben a kölcsöntámogatás mértéke legfeljebb a felső határ feléig terjedhet.

(4) Kölcsöntámogatás esetén a jogosult havi törlesztő részletei tartalmazzák a kölcsöntámogatás visszafizetéséig felszámolt számlavezetési díjat, melyet a folyósító pénzügyi intézet közöl. A jogosultat terheli az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésének és törlésének költsége is.

(5) Kölcsöntámogatás hátralékára részletfizetési kedvezmény nem biztosítható.

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

68. §

(1) A kölcsöntámogatás saját erőként figyelembe veendő pénztámogatás.

(2) Az Önkormányzat által korábban folyósított kölcsöntámogatást, valamint ezen összeg után a folyósítás időpontjától kezdődően a visszafizetés napjáig járó, minden késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamattal együtt azonnal, egy összegben vissza kell fizetni, ha:

a) a kölcsön futamideje alatt a tulajdonosi jog gyakorlójának tudomására jut, hogy a kedvezményezett a kölcsönt nyújtó félrevezetésével jutott a támogatáshoz,

b) az ingatlant 5 éven belül a javára kikötött értékkülönbözettel másik lakásra cseréli el, kivéve, ha anyagi körülményei miatt kényszerül a lakás értékesítésére és kisebb lakás vásárlása mellett az értékkülönbözetből csak az igazolt köztartozásait és hiteleit tudja visszafizetni,

c) a kölcsöntámogatással épített, vásárolt, lakást, vagy annak egyes helyiségeit bérlet, ágybérlet, idegenforgalmi szervvel kötött megállapodás alapján fizetővendéglátás céljára vagy nem lakás céljára hasznosítja vagy

d) ingatlanának egy részét vagy egészét értékesíti.

(3) A jelzálogjog átjegyezhető, ha a kedvezményezett:

a) a lakást nagyobb és értékesebb, tulajdonába kerülő másik lakásra cseréli el vagy építéssel, illetve adás-vételi szerződéssel szerez újabb, tulajdonába kerülő lakást, és a kölcsöntámogatással érintett ingatlan eladásából származó teljes bevételét az újabb lakás megszerzésére fordítja,

b) a kölcsöntámogatással érintett régi lakás elidegenítése az új lakás vásárlását követően történt és pénzügyi igazolást csatol arról, hogy az elidegenítésből származó teljes bevétel az új lakás vásárlásához a felvett kölcsön előtörlesztésére fordította vagy

c) a lakást házassági vagy élettársi vagyonközösség megszüntetése érdekében volt házas- vagy élettársának idegenítette el.

(4) A kölcsöntámogatás visszafizetésének határideje 10 év.

(5) A kölcsöntámogatás visszafizetésére:

a) legfeljebb 3 éves halasztás vagy

b) az első 3 évre szóló alacsonyabb összegű törlesztés

engedélyezhető, ha a kedvezményes pénzügyi hitel és a munkáltatói támogatás havi együttes törlesztési összege eléri a család havi összjövedelmének 1/3-ad részét.

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

NEGYPEDIK RÉSZ

Záró rendelkezés

69. §

(1) A rendelet 2011. november 1. napján lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről, valamint a lakásvásárlás és építés támogatásáról szóló 29/2004. (V. 10.) ÖK. rendelete valamint az ezt módosító 10/2006. (III.20.) Ök. rendelet, a 12/2007. (III.23.) Ök. rendelet, a 40/2007. (XII. 21.) Ök. rendelet, 15/2008. (IV. 21.) Ök. rendelet, 18/2008. (V.15.) Ök. rendelet, 35/2008. (X. 31.), 51/2008. (XII. 20.) Ök. rendelet, 19/2009. (V.25.) rendelet, 31/2009. (IX. 18.) rendelet.

Átmeneti rendelkezés

70. §

Az e rendelet hatályba lépését megelőzően a bérlakás egy részének nem lakás célú hasznosítására kötött megállapodásra a megkötés időpontjában hatályos rendelkezések az irányadók.

Borkai Zsolt

polgármester

Dr. Lipovits Szilárd

jegyző

1. sz. melléklet

**Az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről, valamint a lakásvásárlás és -
építés támogatásáról szóló 24/2011. (IX.29.) GYMJVÖ. rendelethez**

A jogos lakásigény mértéke

A lakásigény mértéke - az együtt lakó, vagy együtt költöző személyek számától függően - a következő:

	az együtt lakó és együtt költözők száma:	lakószobák száma:
1.	két személyig:	egy-két lakószoba,
2.	három személy esetében:	másfél-két és fél lakószoba,
3.	négy személy esetében:	kettő-három lakószoba,
4.	öt személy esetében:	két és fél-három és fél lakószoba,
5.	hat személy esetében:	három-négy lakószoba,
6.	hét személy esetében:	három és fél-négy és fél lakószoba,
7.	nyolc személy esetében:	négy-öt lakószoba,
8.	nyolcnál több személy esetében:	négy és fél vagy több lakószoba
9.	minden további személy esetében	további fél szoba

A rendeletet kapják:

- 1.) Igazgatási Osztály - Ügyfélszolgálat
- 2.) Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal
- 3.) Városi Könyvtár
- 4.) Városi Levéltár
- 5.) Jogi és Önkormányzati Osztály - nyilvántartásra **2 pl.**
- 6.) Humánpolitikai Főosztály/Népjóléti Osztály/Lakásügyi Csoport

Kapcsolódó előterjesztés: 0702/2011. (IX. 29.) Kgy.előterjesztés

Kapcsolódó jegyzőkönyv: 7/2011. (IX. 29.) Kgy jegyzőkönyv

1 Módosította a 6/2012. (III. 30.) GYMJVÖ rendelet 39.§-a 2012. ápr. 1.-i hatállyal

2 Módosította a 6/2012. (III. 30.) GYMJVÖ rendelet 39.§-a 2012. ápr. 1.-i hatállyal