

**Dunaszerdahely Város tulajdonában levő lakások bérbeadásának alapelvei
(Teljes szerkezeti egység 2016. június 29.)**

**1.cikk
Értelmező rendelkezések**

1. Jelen Alapelvek határozzák meg Dunaszerdahely Város tulajdonában levő lakások bérbeadása során a kérelmezőkre vonatkozó szabályokat, a bérbeadás előfeltételeit és Dunaszerdahely Várost (továbbiakban „Város”) illetően a kérelmezők kiválasztása és a bérleti szerződések megkötésének eljárási menetét.
2. Jelen Alapelvek értelmében Dunaszerdahely Város tulajdonában levő bérlakás (továbbiakban „lakás“):
 - a) Dunaszerdahely Város részére nyújtott közpénzeszközökből épített lakóházban található lakás. A közpénzeszközök nyújtásának formája:
 1. lakhatás biztosítására irányuló támogatás;
 2. lakhatás biztosítására irányuló előnyös hitelek és kölcsönök;
 3. a lakhatással kapcsolatos költségeket csökkentő, vissza nem térítendő támogatások;
 4. szociális lakhatást biztosító épület üzemeltetésére nyújtott vissza nem térítendő támogatás;
 - b) az olyan lakóházban található lakás, amely a községek vagyonáról szóló 1990. évi 138. törvény alapján a Szlovák köztársaság vagyonából átkerült a város vagyonába;
 - c) az olyan lakóházban található lakás, amely kizárólag a város vagyonából épült.
3. Jelen Alapelvek nem vonatkoznak a Dunaszerdahely Város tulajdonában levő, Karcsai úton található, 4045, 5059, 5851, 5910, 6244, 6245, 6246, 6247 helyrajzi számú, Dunaszerdahelyi Körzeti Hivatal Telekkönyvi osztálya/részlege által 3251.sz. tulajdonlapon vezetett alacsonyabb szintű besorolás alá eső lakásokra.
4. A (2) bekezdés a) pontjában meghatározott lakások bérlakási jellegének megőrzése a használatba vételi engedély kiadásától számított legkevesebb 30 évig kötelező, ha a Képviselő-testület másként nem határoz.

**2.cikk
Lakás bérbeadása iránti kérelem**

1. Természetes személy (továbbiakban „kérelmező”) lakhatásának megoldása céljából írásbeli lakás bérbeadása iránti kérelmet (továbbiakban „kérelem”) nyújthat be a Dunaszerdahelyi Városi Hivatalba (továbbiakban „hivatal”). A kérelmező csak egy kérelmet nyújthat be. Ha a házastársak egyike nyújtja be a kérelmet, akkor úgy kell tekinteni, mintha a házastársak közösen nyújtották volna be.
2. A kérelemnek tartalmaznia kell főként:
 - a) a kérelmező adatait: családi és utónév, születési idő, személyi szám, családi állapot, állampolgárság, állandó lakhely címe, ideilenes lakhely címe, kézbesítési cím, munkaadó megnevezése és címe és hogy a 2010. évi 443. törvény 2. melléklete szerinti súlyosan fogyatékos személy e;
 - b) a kérelmező lakhatási feltételeinek leírását a kérelem benyújtásának időpontjáig;
 - c) a kérelmezővel közös elbírálás alá eső személyek adatait: családi és utónév, születési idő, személyi szám, családi állapot, munkaadó megnevezése és címe és

- hogy a 2010. évi 443. törvény 2. melléklete szerinti súlyosan fogyatékos személy e;
- d) a kérelmező és kiskorú gyermekei személyi adatai felhasználásához való beleegyező nyilatkozata a sorrendbe való nyilvántartásba vétel és bérleti szerződés megkötése céljából;
 - e) a kérelmezővel közös elbírálás alá eső személy és kiskorú gyermekei személyi adatai felhasználásához való beleegyező nyilatkozata a sorrendbe való nyilvántartásba vétel és bérleti szerződés megkötése céljából.
3. A (2) bekezdés szerinti kérelem kötelező mellékletei a következők:
- a) a kérelmező és vele közös elbírálás alá eső személy személyi igazolványának másolata;
 - b) a kérelmező becsületbeli nyilatkozata, hogy a kérelmező és a vele közös elbírálás alá eső személy tulajdonosa/társtulajdonosai - nem tulajdonosa/társtulajdonosai családi háznak, lakásnak, vagy egyéb lakás céljára szolgáló helyiségnek; családi ház építetője; kötött vagy nem kötött lakás építési és/vagy/ hozzá építési szerződést, valamint, hogy lakhatását nem képes önerőből megoldani;
 - c) a kérelmező és a vele közös elbírálás alá eső személy munkaadójának igazolás a munkaviszony időtartamáról, vagy a vállalkozói nyilvántartásból származó kivonat másolata, vagy a Társadalombiztosító előző évi nyugdíj összegéről szóló határozata, vagy a kérelem benyújtását megelőző 3 hónapnál nem régebbi igazolás a felvett nyugdíj összegéről;
 - d) a kérelmező és a vele közös elbírálás alá eső személy munkaadójának igazolás az előző naptári év és a kérelem benyújtását megelőző 3 hónap nettó havi jövedelméről, vállalkozó esetében pedig az adóhivatal által kiállított igazolás az utolsó 2 év jövedelméről;
 - e) a Munka-, Szociális és Családügyi Hivatal igazolása a kérelmező vagy vele közös elbírálás alá eső személy részére előző naptári évben állami szociális segély juttatásáról (anyagi szükséghelyzetben járó támogatás, családi támogatás, anyasági támogatás, gyermeknevelési hozzájárulás stb.);
 - f) a kérelmező és vele közös elbírálás alá eső személy kiskorú gyermekének születési anyakönyvi kivonata;
 - g) a kérelmező és vele közös elbírálás alá eső személy házassági anyakönyvi kivonata;
 - h) a kérelmező vállásáról szóló jogerős bírósági határozat másolata, és a kérelmező és vele közös elbírálás alá eső személy kiskorú gyermekének tartásdíját meghatározó jogerős bírósági határozat másolata;
 - i) ha a kérelmező és vele közös elbírálás alá eső személy súlyosan fogyatékos személy, akkor az erről kiállított igazolvány másolata és a 2010. évi 443. törvény 2. melléklete szerinti orvosi szakvélemény;
 - j) a Dunaszerdahely Városi Hivatal illetékes osztálya által kiállított, 30 napnál nem régebbi igazolás, hogy a kérelmező és vele közös elbírálás alá eső személy rendelkezik – nem rendelkezik tartozással a Várossal szemben;
 - k) becsületbeli nyilatkozatot arról, hogy:
 - 1. a kérelmező és vele közös elbírálás alá eső személy esetében városi tulajdonban lévő bérlakás bérleti szerződés nem került felmondásra a Polgári Törvénykönyv 711.§ (1) bekezdés c), d) és g) pontja alapján,
 - 2. a kérelmező és vele közös elbírálás alá eső személy a múltban megsértette – nem sértette meg a lakóház házirendjét,
 - 3. a kérelmező és vele közös elbírálás alá eső személy a múltban bérelt – nem bérelt a város tulajdonában levő lakást.

4. Ha kérelem nem tartalmazza jelen cikk (2) és (3) bekezdésében meghatározott adatokat és mellékleteket, akkor a város felszólítja a kérelmezőt, hogy a felszólítás kézbesítésétől számított 15 napon belül pótolja hiányzó adatokat vagy mellékleteket. Ha kérelmező a megadott határidőn belül a felszólításnak nem tesz eleget, akkor nem kerül besorolásra a pályázók sorrendjébe.

3.cikk **Sorrend**

1. A város sorrendet állít össze és vezet, melyet minden naptári hónap utolsó napján aktualizál.

2. A kérelmezők a sorrend szerint részesülnek bérlakásban. A sorrend tartalmazza a következő adatokat: sorszám, kérelmező családi és utóneve, állandó lakhelye és pontszám szerinti értékelése.

3. A kérelmezők a pontszám szerinti értékelés alapján kerülnek a sorrend szerinti besorolásra, a legmagasabb pontszámtól a legalacsonyabbig. Egyenlő pontszámok esetében a kérelem benyújtásának időpontja a meghatározó a sorrend tekintetében. Ha ezt sem lehet megállítani, akkor sorsolással döntenek, amelyről jegyzőkönyv készül. A pontszám szerinti értékelés jelen Alapelvek 1.sz mellékletében található.

4. A kérelmező a sorrend szerinti besorolásra kerül, ha egyidejűleg teljesíti a következő feltételeket:

- a) a Szlovák Köztársaság állampolgára, 18. életévét betöltötte és cselekvőképes személy;
- b) Dunaszerdahelyen állandó lakhellyel rendelkezik a kérelem benyújtását megelőző legkevesebb 6 hónappal;
- c) a kérelmező, házastársa vagy élettársa, a kérelem benyújtásól számított legalább 12 hónapig önálló, állandó havi jövedelemmel rendelkezik, amely állandó vagy időszakos munkaviszonyból, vállalkozási tevékenységből vagy nyugdíjból származik;
- d) igazolja a bérleti díj és lakáshasználattal kapcsolatos szolgáltatási költségek fizetőképességét;
- e) a kérelmező és a vele közös elbírálás alá eső személyek a kérelem benyújtásáig Dunaszerdahely Várossal szembeni tartozásait megfizették;
- f) a kérelmező, házatársa, élettársa:
 1. családi háznak, lakásnak vagy egy lakás céljára szolgáló helyiségnek nem tulajdonosa, nem tartozik oszthatatlan közös vagyonába vagy osztható közös vagyonába, amelyben tulajdoni hányada $\frac{1}{2}$ és több,
 2. építési engedély alapján nem minősül családi ház építtetőjnek,
 3. nem kötött lakás építési vagy átépítési szerződést;
- g) a kérelmező és vele közös elbírálás alá eső személyek a megelőző időszakban nem tartoztak a városi bérlakások bérleti díját és lakáshasználattal kapcsolatos költségeket nem fizető személyek közé és nincs tartozásuk sem a lakáshasználattal kapcsolatos költségek tekintetében;
- h) a kérelmező és a külön jogszabály szerint vele közös elbírálás alá eső személyek jövedelme nem kevesebb mint az előző naptári év december 31-ig a kérelmező és vele közös elbírálás alá eső személyek részére megállapított létminimum 1,2 szerese és nem haladja meg ezen létminimum 3 szorosát, emellett a havi jövedelme az előző naptári év jövedelméből kerül kiszámításra, mint a jelen bevétel és azon hónapok számának hányadosa, amelyekben jelen jövedelemben részesült. A kérelmező és vele közös elbírálás alá eső személyek havi jövedelme alatt nettó havi jövedelmet kell érteni;

- i) a kérelmező-súlyosan fogyatékos személy- vagy súlyosan fogyatékos kiskorú gyermek szülője és a külön jogszabály szerint vele közös elbírálás alá eső személyek jövedelme nem kevesebb mint az előző naptári év december 31-ig a kérelmező és vele közös elbírálás alá eső személyek részére megállapított létminimum 1,2 szerese és nem haladja meg ezen létminimum 4 szeresét, emellett a havi jövedelme az előző naptári év jövedelméből kerül kiszámításra, mint a jelen bevétel és azon hónapok számának hányadosa, amelyekben jelen jövedelemben részesült. A kérelmező és vele közös elbírálás alá eső személyek havi jövedelme alatt nettó havi jövedelmet kell érteni;
 - j) a kérelmező esetében városi tulajdonban lévő bérlakás bérleti szerződése nem került felmondásra a Polgári Törvénykönyv 711.§ (1) bekezdés c), d) és g) pontja alapján.
 - k) ha a kérelmező és vele közös elbírálás alá eső személyek a múltban nem utasították el a város mint a lakás bérbeadója által kínált bérleti szerződés aláírását. Ez nem érvényes abban az esetben, ha az elutasítás különleges figyelmet érdemlő okok miatt történt, melyekről a polgármester dönt.
 - l) ha a kérelmező nem volt városi tulajdonú lakás bérlője, melyet miután megvásárolt, a kérvény beadásától számított elmúlt 5 évben átruházott más 3 személyre, kivéve ha egyenes ági rokonról van szó.
5. A sorrendbe való besorolás vagy nem besorolás tényéről a kérelmezőt a kérelem benyújtását követő 30 napon belül írásban értesítik, abban az esetben ha a kérelem minden adatot és mellékletet tartalmazott.
6. A kérelmező a sorrendbe való besorolást követő 1 évig marad a sorrendben. Ha ez alatt az idő alatt nem kerül sor a bérleti szerződés megkötésére és a kérelmező továbbra is fenntartja igényét, akkor kérelmét aktualizálni kell 60 nappal az 1 éves időtartam lejárta előtt.
7. A sorrend a város hirdetőtábláján és honlapján is közzétételre kerül.

4.cikk

A kérelmező sorrendből való kizárása

1. A város a kérelmezőt kizárja a sorrendből, ha kérelmező vagy házastársa, élettársa illetve vele közös elbírálás alá eső személy:
 - a) nem teljesíti jelen Alapelvek 2. és 3. cikkében meghatározott feltételek akárcsak egyikét;
 - b) a város tulajdonában levő hasonló lakást bérel;
 - c) jogtalanul elfoglalta a város tulajdonában levő lakást;
 - d) nem aktualizálja kérelmét jelen Alapelvek 3. cikk (6) bekezdése alapján;
 - e) a kérelmében valótlán adatokat tüntet fel;
 - f) nem igazolja jövedelmét jelen Alapelvek alapján;
 - g) hiányos kérelmét nem pótolja a megadott határidőn belül;
 - h) elutasítja a felkínált lakás bérleti szerződésének aláírását;
 - i) nem rendezi Dunaszerdahely Várossal szembeni érvényes kötelezettségeit;
 - j) ha lakás, családi ház vagy egyéb lakás céljára szolgáló helyiség kizárólagos tulajdonosa vagy azzá vált, vagy abban az esetben, ha lakás, családi ház vagy egyéb lakás céljára szolgáló helyiség házastársak közös oszthatatlan vagyonát képezi, vagy abban az esetben ha lakás, családi ház vagy egyéb lakás céljára szolgáló helyiség élettársak osztható vagyonát képezi.

5.cikk

Lakások bérbeadásának menete a sorrend alapján

1. A bérlakás bérbeadása a sorrendbe besorolására került kérelmezők sorrendje alapján történik.
2. A város írásban értesíti a kérelmezőt, hogy joga van a bérleti szerződés megkötésére. Végezetül, ha szükséges, akkor a kérelmezőt felszólítja, hogy 10 napon belül nyújtsa be aktualizált kérelmét a szükséges mellékletekkel együtt. Ha a kérelmező ezt a megadott határidőn belül nem teljesíti, akkor a sorrendből kizárásra kerül.
3. Ha kérelmező különös indok nélkül nem fogadja el a felkínált bérlakást vagy a felszólítást követő 10 napon belül nem köti meg a bérleti szerződést, akkor a sorrendből kizárásra kerül.
4. A lakás bérbeadásáról jelen Alapelvek alapján a polgármester dönt.

6.cikk

Bérleti szerződés

1. A bérleti szerződés határozott vagy határozatlan időre kerül megkötésre. Határozott idő esetében legkevesebb 3 hónapra és legtöbb 3 évre, a szerződés ismételt megkötésének lehetősége mellett.
2. Abban az esetben, ha szerződés kevesebb mint 1 évre kerül megkötésre, akkor a bérleti jogviszony az adott negyedév utolsó napján szűnik meg.
3. A bérleti szerződés írásban kerül megkötésre és tartalmazza főként:
 - a) bérlet kezdetét;
 - b) bérlet időtartamát;
 - c) havi bérleti díj mértékét;
 - d) azon feltételeket, melyek fenállása esetén a bérlőnek joga van az ismételt szerződéskötésre;
 - e) lakáshasználattal kapcsolatos költségek mértéke, vagy azok számítási módja;
 - f) a bérlakás állapotának és tartozékainak leírása;
 - g) a lakás és tartozékai eredeti állapotban való megőrzésének feltételeit;
 - h) bérlet megszűnését;
 - i) az egy háztartásban élő személyek jegyzékét;
 - j) a havi bérleti díj és lakáshasználattal kapcsolatos költségek mértéknek egyoldalú módosításának feltételeit;
 - k) a bérlő köteles lehetővé tenni a bérbeadó, a Közlekedési, Építésügyi és Régiófejlesztési Minisztérium, illetékes hivatal és egyéb ellenőrző szervek alkalmazottjai részére a lakásba való belépést a lakás műszaki állapotának ellenőrzése céljából;
 - l) az esetleges pénzügyi biztosíték mértékét;
 - m) a kérelmező azon kötelezettségét, hogy a jelen Alapelvek 8. cikk értelmében aláírja a közjegyzői jegyzőkönyvet.
4. A bérleti szerződésben meghatározásra kerül a bérlő ismételt szerződéskötésre irányuló joga, a következő feltételek egyidejű teljesítése esetén:
 - a) a kérelmező havi jövedelme nem haladja meg a létminimum 3,5 szörösét, illetve 4,5 szörösét, ha súlyosan fogyatékos személlyel él közös háztartásban, ha kiskorú gyermekét egyedül nevelő szülőről van szó vagy a közös háztartásból legalább egy személy végez a város lakosai részére egészségügyi gondozó, nevelő, kulturális vagy védelmező tevékenységet, emellett a havi jövedelme az előző naptári év jövedelméből kerül kiszámításra, mint a jelen bevétel és azon hónapok számának

- hányadosa, amelyekben jelen jövedelemben részesült. A kérelem elbírálása esetén a nettó havi jövedelemből indulnak ki;
- b) nem sértette meg a bérleti szerződésben meghatározott feltételeket;
 - c) a bérlő továbbra is teljesíti a sorrendbe való besorolás feltételeit és bérleti jogviszony fenállása alatt rendszeresen teljesítette a bérleti szerződésben meghatározott kötelezettségeit,;
 - d) a bérlő kérelmezi legkésőbb 1 hónappal a bérleti jogviszony lejártát megelőzően a bérleti szerződés ismételt megkötését.
5. Amennyiben az bérlőnek a bérleti díj és lakáshasználattal kapcsolatos szolgáltatási költségekkel kapcsolatban hátraléka alakulna ki és ezen okból a bérleti szerződés felmondására kerül, ez esetben a város a bérlővel újra köthet bérleti szerződést, ha a bérlő a felmondási idő végéig kiegyenlíti a tartozását és állja az ezen Alapelvek 8. cikkelyében található közjegyzői jegyzőkönyv elkészítésének költségeit.

7.cikk

Pénzügyi biztosíték

1. A bérleti szerződés megkötése 3 havi bérleti díj, mint pénzügyi biztosíték letétbe helyezéséhez kötött. A pénzügyi biztosíték a bérleti szerződés/ bérleti jogviszony időtartamára szól.
2. A pénzügyi biztosíték letétbe helyezésének határideje a szerződés aláírását megelőző 3 naptári nap.
3. A letétbe helyezett pénzügyi biztosítéket Dunaszerdahely Város az erre a célra létrehozott külön bankszámlán vezeti.
4. Ha nem kerül sor a szerződés aláírására, akkor Dunaszerdahely Város köteles a letétbe helyezett pénzügyi biztosítéket haladéktalanul visszaszolgáltatni.
5. A pénzügyi biztosíték a megegyezett bérleti díj, lakáshasználattal kapcsolatos költségek fizetésének és a bérlakás rendeltetésszerű használatának biztosítására szolgál.
6. A pénzügyi biztosíték a bérleti díj és lakáshasználattal kapcsolatos költségek tekintetében felmerülő tartozások, valamint a lakásban okozott károk leszámítása után, legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül a bérlő részére visszaszolgáltatásra kerül.
7. A pénzügyi biztosíték letétbe helyezésével a bérlő nem mentesül a bérleti díj és a lakáshasználattal kapcsolatos költségek fizetési kötelezettsége alól.
8. Abban az esetben, ha a felek a bérleti jogviszony lejártá után, a bérleti szerződés ismételt megkötésében egyeznek meg, akkor a pénzügyi biztosíték a bérleti jogviszony fenállásának időtartama alatt a város számláján marad.

8.cikk

A közjegyző jegyzőkönyve

1. A bérleti szerződés aláírására csak akkor kerül sor, ha a kérelmező kötelezi magát, hogy az szerződés aláírását követő 5 napon belül aláírja a közjegyzői jegyzőkönyvet
 - a) amely a bérleti szerződés lejártát követő 3. naptól mint kilakoltatási, végrehajtási jogcím szerepel,
 - b) amely a bérleti díj és lakáshasználattal kapcsolatos szolgáltatási költségek hátralékának végrehajtási jogcímeiként szerepel.

9.cikk
Lakásbérlemények cseréje

1. A város tulajdonában levő bérlakások bérlők közti cseréjére, csak a polgármester előzetes írásbeli bejegyzésével kerülhet sor, a bérlők írásbeli megállapodása esetében, jelen Alapelvek rendelkezésinek betartása mellett.
2. A lakásbérlemények cseréjével járó költségek teljes mértékben a bérlőket terhelik.

10.cikk
Bérlet tárgyának megváltoztatása

1. Ha a lakás eddigi bérlője kérelmezi nagyobb vagy kisebb alapterületű lakás bérlését, mivel az eddigi lakás aránytalanul kicsi (az egy főre eső lakásterület kevesebb mint 8 m²)/ nagy, akkor a polgármester határozhat a feltételeknek megfelelő arányú lakás bérbeadásáról, amennyiben a bérlő teljesíti és igazolja jelen Alapelvek 3. cikk (4) bekezdés d), e),f), g), h), i), j) pontjában felsorolt feltételeket.
2. Az 1. pontban felsorolt esetekben a kérelmező nem kerül a sorrendbe való besorolásra.

11.cikk
Átmeneti és záró rendelkezések, hatály

1. A lakás bérletéből eredő azon jogviszonyokra, melyekről jelen Alapelvek nem rendelkeznek a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni, illetve azon jogviszonyokra, melyek a közpénzeszközökből épített bérlakásokra vonatkoznak, a 2010. évi 443. számú törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
2. Jelen Alapelvek rendelkezései azon kérelmezőkre vonatkoznak, amelyek jelen Alapelvek hatályba lépésekor összeállított sorrendbe besorolásra kerültek.
3. Jelen Alapelveket Dunaszerdahely Város Képviselő-testülete 2015. április 28-i ülésén hagyta jóvá és 2015. július 1-jén lépnek hatályba
4. A Dunaszerdahely Város Képviselő-testülete 2015. április 28-i ülésén jóváhagyott alapelvek módosításai 2016. július 1-jén lépnek hatályba.

Dunaszerdahely, 2016. június 29.

JUDr. Hájos Zoltán
polgármester

A sorrendbe való besorolás előfeltételeinek pontszám szerinti értékelése

a) a kérelmező és vele közös elbírálás alá eső személyek havi jövedelmének mértéke:

- **5 pont** - a kérelmező és vele közös elbírálás alá eső személyek havi jövedelme a létminimum 2,5 szöröse, maximálisan 3,0 szorosa, súlyosan fogyatékos személy esetében a létminimum 4,0 szerese
- **4 pont** - a kérelmező és vele közös elbírálás alá eső személyek havi jövedelme a létminimum 2,0 szerese, maximálisan 2,5 szöröse
- **3 pont** - a kérelmező és vele közös elbírálás alá eső személyek havi jövedelme a létminimum 1,2 szerese, maximálisan 2,0 szerese

b) Kérelmező jövedelem forrása

- **5 pont** – határozatlan idejű munkaviszony, önálló jövedelemszerző tevékenység, nyugdíj
- **4 pont** – határozott idejű munkaviszony, szülési táppénz

c) dunaszerdahelyi állandó lakhely

- **5 pont** - 10 év felett
- **4 pont** – 7-10 év
- **3 pont** – 5-7 év
- **2 pont** – 3-5 év
- **1 pont** – 6 hónaptól 3 év

d) Kérelmező családi állapota

- **5 pont** – kiskorú gyermekét egyedül nevelő szülő
- **4 pont** - házas

e) közös háztartásban élő kiskorú gyermekek száma

- **5 pont** – 3 és több gyerek
- **4 pont** – 2 gyerek
- **3 pont** – 1 gyerek

f) a kérelmező és vele közös elbírálás alá eső személyek egészségügyi állapota

- **5 pont** – súlyosan fogyatékos személy, a 2010. évi 443. törvény 2. melléklete szerinti fogyatékos