

**Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének**  
**37/2021. (XII. 3.)**  
**önkormányzati rendelete**

**a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv) végrehajtásáról szóló 49/1993. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése a lakások és helyiségek 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. § (1) – (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3), (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (3) bekezdésében, 58. § (2) – (3) bekezdésében, 62. § (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1) – (2) bekezdésében, 84. § (1) – (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) végrehajtásáról szóló 49/1993. (XII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R) 2.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A Közgyűlés az (1) bekezdésben foglalt bérbeadói feladatok egy részét szerződéssel a **Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.-re (a továbbiakban: Vagyonkezelő Zrt.)**, vagy más kezelőre ruházhatja át.”

**2. §**

A R. 5.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (2) A lakásnyilvántartásba vétel **a jogosultság megállapításának napjától számított 1** évre szól. Amennyiben a nyilvántartásba vett kérelmező lakáshelyzete **1 év** alatt nem rendeződik, a jogosultság igazolása mellett új **kérelm** nyújtható be.”

**3. §**

A R. 5.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Vagyoni viszonyai alapján az egy főre jutó **havi nettó jövedelemtől** (továbbiakban: havi jövedelem) függetlenül nem vehető nyilvántartásba, annak az igénylőnek a kérelme:

- a) aki, illetve a vele együttműködők (továbbiakban: család) vagyonának együttes forgalmi értéke meghaladja a külön jogszabályban<sup>1</sup> meghatározott mértéket, (továbbiakban: jelentős vagyon),

---

<sup>1</sup> A szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4.§ (1) bekezdés b) pont bb) alpontja

- b) aki már rendelkezett önkormányzati bérlakással, melyet kedvezményesen megvásárolt illetve vételi vagy elővásárlási jogáról lemondott,
- c) aki önkormányzati bérlakását térítés ellenében visszaadta, vagy **bérleti jogát másik lakás tulajdonjogára** cserélte,
- d) akinek a bérleti jogát neki felróható okból a bérbeadó felmondással megszüntette,
- e) aki érvényes tartási szerződéssel rendelkezik.”

#### 4. §

A R. 5/A.§ (1)-(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„ (1) A szociális helyzete alapján lakást igénylő a lakásbérleti jogát pályázat útján nyerheti el. Pályázatot az erre rendszeresített **formanyomtatványon személyesen, postai vagy elektronikus úton** az 1. mellékletben meghatározott pályázati díj megfizetése mellett nyújthat be az a személy vagy család, aki nyilvántartott **lakásigénylési kérelemmel** rendelkezik.

(2) A Polgármester az üres bérlakásokat pályázat útján hirdeti meg. Pályázat a pályázati kiírásban meghatározott helyen és módon nyújtható be. A pályázati felhívást közzé kell tenni, és az önkormányzat hirdetőtábláin 15 napra ki kell függeszteni.”

#### 5. §

A R. 6.§ (1)-(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A szociálisan rászorulóknak részére a lakás határozott időre, legfeljebb 5 évre juttatható. Amennyiben a kijelölt bérlő az 5.§ (5) bekezdés **a)-b) pontjában** meghatározott vagyonnal rendelkezik, kijelölése a haszonélvezeti jog fennálltaig, de legfeljebb 5 évig szólhat. **A lakbér összegét a Közgyűlés állapítja meg. A lakbér mértékét a 6. mellékletében meghatározott övezeti besorolás alapján a 7. melléklet A) pontja határozza meg.** A bérlő a lakás birtokbavételét megelőzően a saját nevére megkötött közüzemi szerződéseket a Vagyonkezelő Zrt-nek bemutatja. A bérbeadás feltétele, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

(2) A határozott idő lejártát, illetve a haszonélvezeti jog megszűntét követő **30** napon belül a bérlő köteles a lakást beköltözhető, kiürített állapotban az önkormányzat rendelkezésére bocsátani, kivéve, ha a bérleti jogviszonya meghosszabbításra került. A volt bérlő elhelyezésre nem tarthat igényt.”

#### 6. §

A R. 6.§ (4)-(6) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) A Népjóléti Bizottság az elhelyezést a 6.§ (1) bekezdésében foglalt időtartamra a bérlő kérelmére meghosszabbíthatja.

(5) A meghosszabbításra abban az esetben kerülhet sor, amennyiben az 5.§ (1) bekezdése, illetve az 5.§ (4)-(7) bekezdése alapján a kérelmező jogosult szociális jellegű önkormányzati bérlakásra, vagy alaposan feltételezhető, hogy lakhatását saját erőből megoldani nem képes.

(6) A bérleti jogviszony meghosszabbításánál a jelentős vagyont annak megszerzésétől számított 5 évig kell figyelembe venni.”

## 7. §

A R. 6.§-a a következő (7)-(10) bekezdésekkel egészül ki:

- „(7) A bérlő a meghosszabbításra irányuló kérelmet legkésőbb a határozott idő lejárta előtt 30 nappal adhatja be. A bérlő bérleti jogviszonya akkor hosszabbítható meg, ha a hosszabbítás iránti kérelem benyújtásakor lejárt bérleti díj, köz- vagy közüzemi tartozással nem rendelkezik.
- (8) Amennyiben a bérlő lakhatásának megoldása érdekében építkeznek, illetve véglegessé vált építési engedéllyel rendelkeznek és az építkezés tárgyát képező ingatlan értéke az 5.§ (4) bekezdés a) pontjában meghatározott vagyon mértékét meghaladja, bérleti jogviszonya 2 évre - különösen indokolt esetben további 1 évre -, de legfeljebb a használatba vételi engedély kiadásáig, illetve az épület felépítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány kiadásáig hosszabbítható meg.
- (9) Abban az esetben, ha az önkormányzati bérlakásban lakó bérleti jogviszonyának hosszabbítására a 6.§ (5)-(7) bekezdése alapján nincs lehetőség, a bérleti jogviszony méltányosságból a 6.§ (4) bekezdésében foglaltak figyelembevételével kérelemre meghosszabbítható, melyről a Népjóléti Bizottság dönt.
- (10) A bérlő a két hónapot meghaladó távollétét köteles a Vagyonkezelő Zrt. felé előzetesen írásban bejelenteni, és abban az elérhetőségét, valamint a kapcsolattartás módját megjelölni.,,

## 8. §

A R. 6/B.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A nyugdíjasok házában önkormányzati bérlakás biztosítására irányuló kérelmet az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon kell benyújtani. A kérelem nyilvántartásba vétele a **jogosultság megállapításának napjától számított 1 évre szól**. Amennyiben a nyilvántartásba vett kérelmező az 1 év alatt a nyugdíjasok házában elhelyezést nem kap, a jogosultság igazolása mellett új kérelem **nyújtható be.**”

## 9. §

A R. 6/E.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A lakást a bérleti jogviszony megszűnését követő **30** napon belül rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell leadni a **Vagyonkezelő Zrt-nek**. A pénzbeli térítési díj kifizetésére a leadást követő 15 napon belül kerül sor.”

## 10. §

A R. 6/F.§ (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A Fecskeházba önálló ingatlan tulajdonnal nem rendelkező,  
a) csak állandó jellegű keresőtevékenységet végző, lakáscélú előtakarékoskosságot vállaló és teljesítő házas, illetőleg élettársi kapcsolatban álló, 35. életévét be nem töltött fiatal, vagy  
b) felsőoktatási intézmény nappali tagozatos, házas hallgatója  
**legfeljebb 5 évre helyezhető el.**”

## 11. §

A R. 6/G.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakás iránti kérelem **az arra rendszeresített** formanyomtatványon nyújtható be.”

## 12. §

A R. 6/G.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A nyilvántartásba vétel a **jogosultság megállapításának napjától számított 1 évre szól. Amennyiben a nyilvántartásba vett kérelmező lakáshelyzete 1 év alatt nem rendeződik, a jogosultság igazolása mellett új kérelem nyújtható be.**”

## 13. §

A R. 6/H.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A fecskeházban lévő bérlakásokra pályázók közül a bérlő személyéről a Népjóléti Bizottság dönt. A pályázat elbírálásának fő szempontja, a pályázó és családja (együttköltözők):

- a) lakhatási körülményei,
- b) jövedelmi viszonyai,
- c) vagyoni viszonyai,
- d) gyermekek száma,
- e) együttlakók száma,
- f) kaposvári állandó lakcím létesítésének időpontja,
- g) nyilvántartásba vétel időpontja.”

## 14. §

A R. 6/I.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Amennyiben a rendelet **6/F.§ (1) bekezdés a)** pontja alapján kijelölt bérlő keresőtevékenysége 90 napnál hosszabb időre megszűnik, vagy az előtakarékosagra vállalt kötelezettségnek nem tesz eleget, és a lakrésze van a feltételeknek megfelelő igénylő, vagy a rendelet **6/F.§ (1) bekezdés b)** pontja alapján kijelölt bérlő **az oklevelét megszerzi**, úgy a bérleti jogviszonyt az önkormányzat legfeljebb 6 hónapos felmondási idővel megszünteti.”

## 15. §

A R. 6/I.§-a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Annak a bérlőnek, aki a bérleti jogviszony időtartama alatt, de annak lejárta előtt oklevelét megszerzi és 90 napon belül keresőtevékenység végzését és lakáscélú előtakarékosági szerződés megkötését, valamint annak teljesítését igazolta, kérelmére bérleti jogviszonya a korábbi kijelölés időtartamára fenntartható, amennyiben megfelel a 6/F.§ (1) bekezdés a) pontjában foglaltaknak. A kérelemről a Népjólét Bizottság dönt.”

## 16. §

A R. 6/K.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérleti jogviszony lejárta után 30 napon belül a lakást **rendeltetésszerű használatra** alkalmas állapotban kell a **Vagyonkezelő Zrt.** részére leadni.”

## 17. §

A R. 6/M.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakás határozott időre, a kaposvári munkaviszony fennállásáig, de **legfeljebb 5 évre** juttatható. A határozott idő lejártát, illetve a kaposvári munkahely megszűnését követő **30 napon belül** a volt bérlő köteles a lakást beköltözhető, kiürített állapotban az önkormányzat rendelkezésére bocsátani, kivéve, ha a bérleti jogviszonya meghosszabbításra került. A volt bérlő elhelyezésre nem tarthat igényt.”

## 18. §

A R. 7/B.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A határozott idő lejártát követő **30 napon belül** a bérlő köteles a lakást beköltözhető, kiürített állapotban az önkormányzat rendelkezésére bocsátani. A volt bérlő elhelyezésre nem tarthat igényt.”

## 19. §

A R.7/D.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A kijelölés határozott időre, legfeljebb 6 hónapra szól, mely egy alkalommal, legfeljebb 3 hónappal meghosszabbítható, **amennyiben a bérlő bérleti díj, köz- vagy közüzemi tartozással nem rendelkezik.**”

## 20. §

A R. 9.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„9.§ A lakás iránti kérelem **az erre rendszeresített formanyomtatványon nyújtható be.**”

## 21. §

A R. 11.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„11.§ (1) **A lakásigénylés iránti kérelem nyilvántartásba vételéről és annak időtartamáról, vagy a nyilvántartásba vétel jogszabályi akadályáról a kérelem benyújtásától számított 30 napon belül az igénylőt írásban tájékoztatni kell.**

(2) Az (1) bekezdés szerinti határidőbe az eljáráshoz nélkülözhetetlen közbenső intézkedések - a külön jogszabályban<sup>2</sup> meghatározott irat beszerzése, más szerv megkeresése - nem számítanak bele.

(3) Ha az **igénylő** az eljáró szerv **felhívására a megadott határidőn belül** nem nyilatkozik, vagy a kért adatot, illetve iratot nem bocsájtja rendelkezésre, úgy a rendelkezésre álló

---

<sup>2</sup> Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 65.§-a.

adatok, **illetve iratok** alapján kell eljárni, vagy ha ezek nem elégségesek a döntéshez, akkor **az eljáró szerv** úgy tekinti, hogy az **igénylő** a kérelmétől elállt. Erről az **igénylőt írásban** tájékoztatni kell.

(4) A levél kézbesítésére a külön jogszabályban<sup>3</sup> foglaltakat kell alkalmazni.”

## 22. §

A R. 16.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„16.§ (1) Nem szociális jelleggel csak bizottsági javaslat alapján és egyedi közgyűlési döntéssel lehet igénylőt lakáshoz juttatni. **A bérbeadás csak határozott időre – legfeljebb 5 évre – szólhat.**

(2) A lakbér összegét a Közgyűlés állapítja meg. A lakbér mértékét a 6. mellékletében meghatározott övezeti besorolás alapján a 7. melléklet A) pontja határozza meg.

(3) Az (1) bekezdés alapján kijelölt önkormányzati bérlakásban lakó bérlő bérleti jogviszonya hosszabbítására a 6.§ (4)-(10) bekezdésében foglaltakat megfelelően alkalmazni kell.”

## 23. §

A R. 26.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Azzal a jogcímnélküli lakáshasználóval szemben, akit a bíróság jogerős **döntésével** a lakás kiürítésére kötelezett,

a) a végrehajtás megindítása mellőzhető, ha tőke-, és kamattartozására, valamint perköltségére (továbbiakban: hátralék) a bírósági **döntés** jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül maximum 24 hónapos részletfizetési megállapodást kötött, vagy  
b) a már megindított végrehajtás megszüntethető, ha a hátralékát a végrehajtás időpontjáig egyösszegben megfizeti,

feltéve, ha a bérleti jogviszony fennállása, illetve a jogcímnélküli lakáshasználat időtartama alatt az érintett személyek az együttélés szabályait betartották.”

## 24. §

A R. 26.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A határozott időt követő bérleti jogviszony hosszabbítására a 6.§ **(4)-(10)** bekezdése az irányadó.”

## 25. §

A R. 27.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő polgármesteri hozzájárulással önkormányzati lakásába befogadhatja élettársát, testvérét, gyermeke házastársát, nagyszülőjét, azon unokáját, akit a Ltv. 21.§ (2) bekezdése alapján a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül nem fogadhat be. Kiskorú gyermek esetében, ha a szülő a befogadáshoz az engedélyt megkapta vagy arra

---

<sup>3</sup> Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvénynek a 85.§-89.§-ai.

az Ltv. 21.§ (2) bekezdése alapján jogosult, a befogadott szülő kiskorú gyermeke is befogadható.”

## 26. §

A R. a következő 35/B. §-al egészül ki:

### „35/B.§

(1) Ha a lakásra vonatkozó bérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg, és nincs a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy,

- a) a lakás kiürítésére kötelezettséget vállaló személy a hagyatéki ügyben eljáró hatóságnál tett nyilatkozatának időpontjától, vagy
- b) az örökös a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől, vagy
- c) hagyaték hiányában a nemleges nyilatkozatot tevő személy az általa tett nyilatkozat megtételének időpontjától

számított 30 napon belül köteles a lakást kiürített állapotban a bérbeadónak átadni.

(2) A bérlő, illetve a jogcím nélküli lakáshasználó elhalálozásának napjától a lakás bérbeadó részére történő visszaadásának napjáig terjedő időszakra a lakás üzemeltetési és fenntartási költsége, valamint a használati díj az (1) bekezdés szerinti örököst, vagy a nemleges nyilatkozatot tevő személyt, vagy a lakás kiürítésére kötelezettséget vállaló személyt terheli. A használati díj összegét a 6. mellékletében meghatározott övezeti besorolás alapján a 7. melléklet A) pontja határozza meg.

(3) Amennyiben a lakás kiürítésére kötelezettséget vállaló személy, vagy az örökös, vagy nemleges nyilatkozatot tevő személy az (1) bekezdésben foglalt határidőben a lakás kiürítésének és leadásának nem tesz eleget, úgy a használati díj a kétszeresére emelkedik.”

## 27. §

(1) E rendelet 2022. január 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a R. 3. melléklete, valamint a R. 14. melléklete.

**Kaposvár, 2021. november 25.**

**Szita Károly**  
polgármester

**dr. Csillag Gábor**  
jegyző

**Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének**  
**37/2021. (XII. 3.)**  
**önkormányzati rendeletének indokolása**

**a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 49/1993. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról**

**Általános indokolás**

A rendelet megalkotásának indoka, hogy Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése a lakások és helyiségek 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. § (1) – (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3), (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (3) bekezdésében, 58. § (2) – (3) bekezdésében, 62. § (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1) – (2) bekezdésében, 84. § (1) – (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a lakások és egyéb helyiségek bérbeadására vonatkozó helyi szabályokról rendeletet alkot, a rendeletet a feltételek változása esetén, valamint a Közgyűlés munkaterve szerint évente felülvizsgálja. Ezen túlmenően az elmúlt időszakban újonnan jelentkező problémákra, valamint a gyakorlati munkából eredő tapasztalatokra figyelemmel szükséges a lakásrendelet módosítása.

**Részletes indokolás**

**1. §-hoz**

A Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. névváltozását rögzíti.

**2. § -hoz**

Ezen szakasz a javaslatunk szerinti lakásnyilvántartásba vételi jogosultság megállapításának időtartamát pontosítja.

**3. §-hoz**

Pontosítja a jövedelem fogalmát.

**4. §-hoz**

A lakásbérleti jog pályázat útján történő elnyerésére, és a pályáztatásra vonatkozó szabályokat tartalmazza, illetve aktualizálja.

**5-6-7. §-hoz**

A lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő leadási kötelezettségének módosított határidejét rögzíti. A javasolt 30 napos határidő lehetővé teszi, hogy a bérbeadó a Vht. 138/A.§-a alapján egy gyorsabb eljárásban kérje a lakás kiürítésére a bíróság döntését, hogy a bérlakást mielőbb hasznosíthassa, a szociálisan rászoruló személyek/családok számára.



Gyakorlati munkánk során előfordult, hogy 5 év határozott bérleti jogviszonnal rendelkező bérlő a bentlakás ideje alatt, 1/1 tulajdoni hányadban tehermentes lakást örökölt. A bérlő lakhatását meg tudta volna oldani, de az örökölt ingatlant hasznosította, majd a határozott idejű bérleti jogviszonya lejárt előtt, annak hosszabbítása iránti kérelmét benyújtotta. Tekintettel a fentiekre javasoljuk, hogy a bérleti jogviszony meghosszabbítására irányuló szabályozás azzal a kiegészítéssel kerüljön módosításra, hogy a jelentősebb vagyont – a hatályos szabályozás szerinti 3 évvel szemben - 5 évig lehessen figyelembe venni.

A bérleti jogviszony hosszabbítása a Népjóléti Bizottság hatáskörébe tartozik amennyiben a bérlő jövedelmi, vagyoni viszonyai alapján megfelel a rendeletben foglaltaknak. Egyéb esetben

- a hatályos szabályozás szerint- további bérlőként történő kijelölés Közgyűlési döntést igényel. Közgyűlési döntést igénylő esetre 2018. évben 41 alkalommal, 2019. évben 44 alkalommal, 2020. évben 78 alkalommal került sor. Célszerűségi okokból ezen szakaszban további kiegészítésként javasoljuk, hogy amennyiben a bérlő határozott idejű jogviszonyának lejárt után (magasabb összegű jövedelmi és vagyoni viszonyai miatt a rendeletben foglaltak alapján) nem lenne jogosult továbbiakban az önkormányzati lakásra, úgy bérleti jogviszonyának esetleges meghosszabbításáról a Népjóléti Bizottság dönthessen.

Ha a bérlő lakhatása megoldása érdekében építkeznek, de még szeretne az önkormányzati ingatlanban annak elkészültéig maradni, bérleti jogviszonya meghosszabbításához ezen időtartamra vonatkozóan aktualizáltuk a csatolandó dokumentumok körét.

#### **8. §-hoz**

A nyugdíjasok házában történő nyilvántartásba vétel jogosultsági időtartamát pontosítja.

#### **9. §-hoz**

A nyugdíjasházi lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő leadási kötelezettségének módosított határidejét rögzíti. E határidő lehetővé teszi, hogy a bérbeadó a Vht. 138/A.§-a alapján egy gyorsabb eljárásban kérje a lakás kiürítésére a bíróság döntését, és így a bérlakást a rászorulóknak számára mielőbb hasznosíthassa.

#### **10. §-hoz**

Technikai módosítás történt.

#### **11-12. §-hoz**

A fecskesházi lakás iránti nyilvántartásba vételi kérelmek benyújtásához szükséges formanyomtatványról, valamint ezen bérlakásba történő nyilvántartásba vétel jogosultsági időtartamának pontosításáról rendelkezünk.

#### **13. §-hoz**

A Kaposvári Egyetem névváltozását rögzíti.

#### **14. §-hoz**

Technikai módosítás történt.

### **15. §-hoz**

Fecskeházi bérlakás 5 évnél nem hosszabb időre adható bérbe fiatal, 35 év alatti keresőtevékenységet folytató házastársak, vagy élettársak számára, illetve felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos házaspáros hallgatója számára. A hatályos szabályozás szerint, ha a bérlő hallgatói jogviszonya megszűnik, úgy bérleti jogviszonyát az önkormányzat köteles legfeljebb 6 hónapos felmondási idővel megszüntetni.

Javasoljuk, hogy a hatályos szabályozástól eltérően az a bérlő, akinek a bérleti jogviszonya alatt hallgatói jogviszonya megszűnik ugyan, de 90 napon belül keresőtevékenység végzését igazolja -és egyéb, a rendeletben foglalt kritériumoknak megfelel-, kérelmére, az 5 évből visszalévő időtartamra a lakásban maradjon. A diploma megszerzése (kb.: 3 év) után a fiatalok még vélhetően nem rendelkeznek olyan anyagi tőkével, mely lehetővé tenné lakhatásuk önerőből történő megoldását. Az 5 év bérleti jogviszony „kitöltésének” lehetőségével segíteni szeretnénk őket lakhatási problémájuk megoldásában.

### **16. §-hoz**

Technikai módosítás történt, továbbá a Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. névváltozását rögzíti.

### **17-18. §-hoz**

Javasoljuk (úgy, mint a szociális alapon bérbeadott lakások esetében), hogy mind a költségelven, mind a szolgálati lakások esetében is, a bérlő ne 60 napos, hanem 30 napos határidőben bocsássa az önkormányzat rendelkezésére a bérlakást határozott idejű jogviszonya lejártát követően, mely határidő lehetővé teszi, hogy a bérbeadó a Vht. alapján egy gyorsabb eljárásban kérhesse a lakás kiürítésére a bíróság döntését, így az önkormányzat az ingatlant mielőbb hasznosíthassa.

### **19. §-hoz**

A katasztrófahelyzetbe került személyek elhelyezésére szolgáló bérlakásban a kijelölés határozott időre, 6 hónapra szólhat, mely egy alkalommal, 3 hónappal hosszabbítható meg. Ezen időszak alatt a bérlőnek kell fizetnie mind a lakbér, mind a közüzemi számlákat. Ezen elhelyezési forma jóval kedvezőbb lehetőséget biztosít az érintett számára annál, mintha albérleti díjat kellene lakhatása megoldása érdekében fizetnie. Előfordult azonban olyan eset, hogy a bérlő fenti fizetési kötelezettségének nem, illetve csak késve tett eleget. Ezért javasoljuk, hogy annak a bérlőnek az esetében, aki a kijelölés időtartama alatt tartozást halmoz fel, a határozott idő lejártá után a kijelölés hosszabbítására további 3 hónappal ne legyen lehetőség.

### **20. §-hoz**

A szociális bérlakás igénylés nyilvántartásba vétele iránti kérelmek benyújtásához szükséges formanyomtatványról rendelkezik.

### **21. §-hoz**

A lakásigénylési kérelem elbírálására és hatályos központi jogszabály szerinti kézbesítésére vonatkozó szabályokat tartalmazza, valamint aktualizáltuk a kapcsolódó jogszabályi hivatkozást.

## **22. §-hoz**

Ezen szakasz a jogszabályszerkesztés szabályainak megfelelően került technikai módosításra.

## **23. §-hoz**

A jelenlegi szabályozás szerint a rendelet 26.§-a a hátralékát rendezni kívánó, illetve már rendező jogcímnélküli lakáshasználónak ad lehetőséget a bérleti jogviszony létesítésére, közgyűlési döntéssel. Ezen szakasz szerint a jogviszony létesítésre a jogerős bírói ítélet után van lehetőség. A bírósági gyakorlat azonban az, hogy a lakás kiürítésére, a hátralék megfizetésére indult perekben a bíróság nemcsak ítélet, hanem végzés és meghagyás (összefoglalva: döntés, határozat) formájában is dönthet, ezért javasoljuk, hogy a bírósági gyakorlatnak megfelelően módosuljon a rendelet ezen szakasza.

## **24. §-hoz**

Technikai módosítást tartalmaz.

## **25. §-hoz**

Ezen szakasz a befogadásra vonatkozó szabályokat rögzíti. Javasoljuk kiegészíteni azzal, hogy kiskorú gyermek esetében, ha a szülő a befogadáshoz az engedélyt megkapta, vagy arra a lakástörvény alapján jogosult, akkor a befogadott szülő kiskorú gyermeke is befogadhatóvá váljon. Előfordult olyan anomália, hogy a bérlő nagykorú gyermeke megnősült, ő és annak felesége befogadható, viszont a bérlő menyének előző házasságából származó kiskorú gyermeke nem. Ezen ellentmondásos élethelyzet feloldására javasoljuk a módosítást.

## **26. §-hoz**

Ezen szakaszban teszünk javaslatot arra, hogy a bérlő halála után - ha a bérleti jogviszony folytatására senki sem jogosult – az üresen álló lakást az önkormányzat mielőbb hasznosíthassa. Ezen kötelezettség javaslatunk szerint az elhunyt bérlő örökösét, vagy a hagyatéki eljárásban a lakás kiürítésére és leadására kötelezettséget vállaló személyt, vagy a nemleges nyilatkozatot tevő személyt terhelné, azzal a kikötéssel, hogy ha 30 napon belül kötelezettségének nem tesz eleget, használati díjat köteles fizetni, melynek összege a hatályos bérleti díj kétszerese.

## **27. §-hoz**

A rendelet hatályát, valamint a hatályon kívül helyezendő rendelkezéseket állapítja meg. A lakásigénylési kérelmek elavultak, folyamatos frissítésükhöz rendelet módosítás szükséges. Abban az esetben, ha a rendeletből kikerülnek, rendelet módosítás nélkül is lehetőség van aktualizálásukra.