

SZEGHALOM VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
7/1995.(V. 29.) sz., 3/1996.(II. 26.) sz., 8/1999.(IV. 27.) sz., 8/2000.(X. 31.) sz. 7/2002.(IV. 30.)  
számú, 11/2002.(X.1.) számú 2/2003.(I.28.) számú 17/2004.(IX.30.) számú a 8/2006.(III.28.)  
számú a 15/2007.(X.19.) számú és a 13/2009.(X.27.) számú rendeletével módosított 5/1994.(V.  
2.) számú rendelete egységes szerkezetbe foglalva  
az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről.  
(2009.november 1.-től hatályos szöveg)

A Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Sz. törvényben kapott felhatalmazás alapján (továbbiakban: törvény) az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére a következő rendeletet alkotja:

## I. RÉSZ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

### 1. §

#### A rendelet hatálya

(1) E rendelet hatálya kiterjed Szeghalom Város Önkormányzata tulajdonában álló lakásokra, és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: lakás és helyiség), valamint a hozzájuk tartozó közös használatra szolgáló helyiségekre és területekre.

(2) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Tv. rendelkezései (továbbiakban: törvény) az irányadók.

(3) A rendelet hatálya a pályázati úton megvalósult szociális bérlakásokra is kiterjed.

### 2. §

#### Értelmező rendelkezések

A rendelet alkalmazása során használt fogalmakra a Ptk-ban és a törvényben foglalt értelmező rendelkezések az irányadók.

### 3. §

#### Bérbeadói jogok gyakorlása

(1) Szeghalom Város Önkormányzat Képviselő-testülete a bérbeadói jogok gyakorlását megosztva átadja:

a.) Egészségügyi és Népjóléti Bizottságnak

b.) jegyzőnek

c.) a lakások fenntartásával, kezelésével megbízott szervezetnek.

(2) A Képviselő-testület a törvény és e rendelet keretei között kiválasztja a lakás bérlőjét, és meghatározza a bérlet időtartamát.

(3) A bizottság javaslatot tesz a szociális helyzet alapján bérlakásra jogosult bérlő kiválasztására.

(4) A jegyző:

a.) nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő bérbeadás útján hasznosítható lakásokról, helyiségekről,

b.) összegyűjti és nyilvántartja a szerződési ajánlatokat,

c.) elkészíti a bérleti jogviszonyt érintő jognyilatkozatokat,

d.) kijelöli a bérlőt, a törvényben előírt elhelyezési vagy bérbeadási kötelezettség teljesítése esetén,

e.) megkötöti a bérleti szerződést.

(5) A lakások fenntartásával, kezelésével megbízott szervezet ellátja azokat a feladatokat, melyek a lakáskezelési és fenntartási, üzemeltetési, hibaelhárítási, karbantartási, és felújítási

tevékenységgel, valamint a lakások rendeltetésszerű használatra átadásával, visszavételezésével, a lakbérek és egyéb szolgáltatási díjak beszedésével (behajtásával) kapcsolatosak.

(6) A bérbeadói jogokat gyakorlók kötelesek egymással folyamatosan együttműködni, a jogok gyakorlásához szükséges feladatokat, ismereteket haladéktalanul szolgáltatni, illetve átadni.

(7) A lakások fenntartásával megbízott szervezet minden évben – a költségvetési zárszámadás után- beszámol a képviselő-testületnek.

## II. RÉSZ A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI I. FEJEZET

### A lakásbérlet létrejötte

#### 4. §

(1) Lakásbérleti szerződés azzal a nagykorúval köthető, aki a (2) bekezdésben felsorolt jogcímek alapján lakásra jogosult, ha e rendelet másképpen nem rendelkezik.

(2) Lakás bérbe adható:

- a.) szociális helyzet alapján,
- b.) bérlőkijelölésre, vagy bérlőkiválasztásra jogosult döntés alapján,
- c.) törvényben előírt elhelyezési, vagy bérbeadási kötelezettség alapján,
- d.) lakáscsere esetén,
- e.) e rendeletben meghatározott közérdekű célok megvalósítása érdekében.

(3) A lakásbérleti szerződést legfeljebb 10 évre lehet kötni.

(4) A szociális helyzet alapján megkötött 10 évre szóló bérleti szerződés lejártát megelőző 30 napon belül a bérbeadónak meg kell állapítania, hogy a bérlő jövedelmi helyzete alapján változatlanul rászoruló személynek minősül-e.

(5) A rászorultság fennállása esetén a bérlő kérésére a lakásbérleti szerződést – a lejárat napján, de legkésőbb azt követő 15 napon belül – újabb határozott 5 évi időtartamra meg kell hosszabbítani, amely meghosszabbítás többször ismételhető.

(6) Ha a bérlő a jövedelmi, vagyoni helyzete alapján nem minősül rászoruló személynek:

- a.) a határozott idő lejártával, de legkésőbb 60 napon belül köteles a lakást elhelyezési igény nélkül elhagyni, a bérbeadó rendelkezésére bocsátani,
- b.) a bérbeadó bérleti szerződést piaci feltételekkel legfeljebb 1 évre meghosszabbítja, és a határozott idő lejártával a bérlő a lakást elhelyezési kötelezettség nélkül köteles elhagyni.

(7) Valamely feltétel bekövetkeztéig kell szerződést kötni:

- a.) bérlőkijelölési, vagy bérlőkiválasztási joggal rendelkező szerv döntése alapján,
- b.) lakásfelújítási, karbantartási munkák miatt történő átmeneti költöztetés esetén,
- c.) ha a lakás elemi csapás, vagy más ok következtében megsemmisül, illetve az építésügyi hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el, és a bérlő (használó) elhelyezéséről maga, vagy a lakással rendelkező szerv nem tud gondoskodni,
- d.) szükséglakás biztosítása esetén.

(8) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

#### 5. §

(1) A város megfelelő szakember ellátása érdekében lakásbérleti névjegyzék mellőzésével lakás biztosítható annak a szakembernek, akinek alkalmazása, tevékenysége a város ellátása, működése érdekében feltétlenül indokolt. Ebben az esetben a jövedelmi viszonyokat nem kell figyelembe venni.

(2) Szakember elhelyezése céljára lakást legfeljebb 5 éves időtartamra lehet bérbe adni. Rendkívül indokolt esetben – ha ezt a városi érdek is indokolta – a bérlet időtartama legfeljebb

egyszer 5 évvel meghosszabbítható.

(3) Az (1) bekezdésben foglaltak alapján lakást bérbe adni az Egészségügyi és Népjóléti Bizottság javaslatára a Képviselő-testület határozata alapján lehet.

(4) Az (1) bekezdésben foglaltak alapján bérbe adott lakásra az e rendeletben foglalt szabályokat kell alkalmazni az alábbi eltéréssel:

a./ A lakásba a bérlő a ténylegesen vele együtt költöző és az ott született hozzátartozókon kívül más személyt nem fogadhat be.

b./ Bérlőtársi jogviszony a lakásra nem jöhet létre.

c./ Bérleti jogviszony folytatására a közvetlen hozzátartozók sem jogosultak (kivéve: a bérlő halála, vagy rokkantsága esetén).

d./ A lakás egy részének más célú hasznosítása is kizárt.

e./ A bérleti jogviszony a munkaviszony, tevékenység bármely okból történő megszűntetésével egyidejűleg megszűnik.

## II. FEJEZET

### A szociális célú lakás bérbeadása

#### 6. §

(1) Önkormányzati bérlakás szociális helyzet alapján csak annak a lakással nem rendelkező családnak (személynek) adható bérbe, aki lakóhellyel rendelkezik a város közigazgatási területén, a vele együtt költöző személyeket is figyelembe véve, és az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj minimum mértékét, egyedülállók esetén másfélszeresét.

(2) Az egy főre eső átlagjövedelem kiszámításánál az önkormányzat szociális igazgatásáról és szociális ellátásáról szóló rendeletében foglaltak az irányadók.

(3) Nem jogosult szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra:

a.) Akinek a tulajdonában lakásingatlan illetve az 1993. évi III. tv. 4. § b./ pontjában meghatározott, azt meghaladó vagyon van

b.) Hatályon kívül

c.) Hatályon kívül

#### 7. §

(1) Szociális helyzet alapján csak olyan lakásra köthető bérleti szerződés, amelynek nagysága a bérlő jogos lakásigénye mértékének felső határát nem haladja meg. A jogos lakásigény mértékének kiszámításánál a lakásba ténylegesen együtt költözők számát kell figyelembe venni.

(2) A jogos lakásigény mértékének meghatározása:

	lakószobák száma	együttköltözők száma
1 szoba		1-3 fő
2 szoba		3-4 fő
3 szoba		4-nél több fő

### Szociális rászorultság elbírálása

#### 8. §

(1) A szociális helyzet alapján történő bérbevétel iránti igényeket meghatározott formanyomtatványon a Polgármesteri Hivatalba kell benyújtani.

A bérbevételi ajánlathoz csatolni kell:

a.) a család kereső tagjainak jövedelem igazolását,

b.) a vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatokat.

(2) A jegyző a benyújtott ajánlatokat 30 napon belül megvizsgálja és megállapítja, hogy az ajánlatot tevő a törvény és az e rendeletben foglalt feltételeknek megfelel-e. A jegyző által készített javaslat alapján a nyilvántartásba vételéről, illetve az igénylés elbírálásáról az Egészségügyi és Népjóléti Bizottság dönt soron következő ülésén.

## A lakásbérbeadási névjegyzék

### 9. §

(1) A jegyző a bérbevételi ajánlat és a környezettanulmány figyelembevételével évente előkészíti a bérbeadási névjegyzéket, és az Egészségügyi és Népjóléti Bizottság elé terjeszti.

(2) A szociális lakások bérbeadási névjegyzékét az Egészségügyi és Népjóléti Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület határozza meg évente, a várható lakásmobilitás mértékének megfelelően.

(3) A Képviselő-testület által jóváhagyott lakásbérbeadási névjegyzéket a helyben szokásos módon ki kell hirdetni.

A lakásbérleti igényeket a névjegyzéki sorrend szerint kell teljesíteni, a sorrendtől csak abban az esetben lehet eltérni, ha a rendelkezésre álló lakások szobaszáma ezt indokolja, vagy az igénylő nem fogadja el a felajánlott lakást. Rendkívüli esetben - a személyi és lakhatási körülményekben történő döntő változás esetén - a Képviselő-testület a kérelmet soron kívül elbírálja, illetve a névjegyzék sorrendjét módosíthatja.

(4) A jóváhagyott névjegyzékben szereplő igénylőt a Képviselő-testület a névjegyzékből törli, ha:

a.) valótlan adatokat közölt, és a valós adatokat a helyszíni szemle alkalmával sem tárta fel, és ennek következtében került a névjegyzékre,

b.) amennyiben az igénylő részére a jogos lakásigénye mértékét elérő és műszakilag megfelelő lakást nem fogadta el,

c.) az igénylő lakásproblémáját egyéb módon megoldotta, és lemondott a bérbevétel iránti igényéről.

(5) Bérbeadási névjegyzékre való felvétel mellőzésével teljesíthető a bérbeadás, ha az igénylő nagyobb lakás visszaadása ellenében, kisebb vagy az általa bérelt lakás komfortfokozatánál alacsonyabb komfortfokozatú lakást kér, és a törvény és e rendelet alapján szociális bérlakásra jogosult.

(6) Az igénylőnek nyilatkoznia kell arról, hogy hozzájárul ahhoz, hogy személyes adatait az igénylése elbírálásáig, illetve a lakásbérleti szerződés megszűnéséig az Önkormányzat jogosult kezelni.

(7) A kezelt adatokat az igénylés elutasítása, illetve a lakásbérleti szerződés megszűnése után azonnal meg kell semmisíteni.

## Óvadék

### 10. §

(2002.október 1.-től hatályon kívül)

## A bérlőtársi szerződés megkötésének feltételei

### 11. §

(1) A bérbeadó, a bérlő és a vele együtt lakó házastársa (élettársa) közös kérelmére – a házastárs (élettárs) lakásba való beköltözésének időpontjától függetlenül – a bérlőtársi szerződést köteles megkötni, kivéve az 5. § alapján bérbe adott lakások esetén.

(2) Élettársi viszony esetén csak abban az esetben köthető bérlőtársi szerződés, ha az élettársi viszony legalább 5 éve folyamatosan fennáll, és az élettárs nem rendelkezik beköltözhető lakástulajdonnal.

## Önkormányzati bérlakás, nem lakás céljára történő bérbeadása

### 12. §

(1) A polgármester az üresen álló, vagy megüresedett önkormányzati bérlakást nem lakás céljára

csak a város lakosságát, illetőleg a lakosság szélesebb körét érintő, a helyi közszolgáltatás érdekeit szolgáló feladatok megoldása céljából adhatja bérbe.

(2) A bérleti díj összege nem lehet kevesebb, mint a Képviselő-testület által meghatározott, nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkori bérleti díja.

(3) A bérleti idő tartama az 1 évet nem haladhatja meg.

(4) A bérbeadásról a Képviselő-testületet a következő ülésen tájékoztatni kell.

### III. rész A BÉRBEADÓ ÉS A BÉRLŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

#### I. FEJEZET

##### A lakás átadása

##### 13. §

(1) A bérbeadó a lakást a bérlő részére leltár szerint tisztán, és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át. A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

Ha a bérbeadó e kötelezettségét az írásbeli kérelem benyújtását követő 30 napon belül nem teljesíti, a bérlő a szükséges munkát helyette és költségére elvégezheti.

(2) A lakás átadásakor leltárt kell felvenni, abban fel kell tüntetni a lakás, illetve a lakás berendezések tényleges állapotát, valamint a bérlő esetleges észrevételeit.

A bérlő az átvételt a leltár aláírásával ismeri el.

##### A lakás visszaadása

##### 14. §

(1) A bérlő a lakás bérleményét és a lakáshoz tartozó helyiségeket tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas, beköltözhető állapotban köteles visszaadni.

(2) A lakás visszaadásakor a bérlő köteles gondoskodni az energia és egyéb közüzemi (lakásüzemeltetéssel kapcsolatos) költségek elszámolásáról, végszámlák, igazolások bérbeadó felé történő bemutatásáról.

##### Karbantartási, felújítási, pótlási és cserekötelezettség

##### 15. §

(1) A bérbeadó köteles gondoskodni:

a.) az épület állagának karbantartásáról,

b.) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,

c.) a falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állagának, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről,

d.) a közterületre és a közös használatra szolgáló helyiségekre, területre néző ajtók és ablakok külső felületeinek mázolásáról,

e.) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek megvilágításáról, valamint

f.) a közös használatra szolgáló helyiségek üzemeltetési költségének megfizetéséről.

(2) A lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átadását követően a berendezési tárgyakra és egyéb kötelezettségekre az idevonatkozó jogszabályok, illetve külön szabályozásban foglaltak az irányadók.

(3) A bérlő köteles gondoskodni:

a.) a lakás burkolatainak, ajtóinak ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról,

b.) a lakás burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről, kivéve, ha arra a falban, vagy földemben lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor,

- c.) az elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszerének a lakásban lévő fogyasztásmérőtől, illetőleg a biztosító táblától kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, ha azt a bérlő idézte elő, illetve a vezetékek, szerelvények cseréjéről, ha az a bérlő érdekében történik.
- d.) a lakás és a közös helyiségek és az épülethez tartozó közterület, járda tisztántartásáról,
- e.) a lakásberendezések felújításáról és cseréjéről,
- f.) és mindazon feladatokról, melyek nem bérbeadói kötelezettségek.

#### A lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzése

##### 16. §

A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente két alkalommal a bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrzi

#### A lakás helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése

##### 17. §

- (1) A bérbeadó hozzájárulhat, hogy a bérlő a lakás helyreállítását, átalakítását, korszerűsítését, egyéb épület fenntartási munkát bérbeadó helyett elvégezzen.
- (2) A bérbeadó hozzájárulása esetén köteles bekérni a bérlő által, elvégezni kívánt munkák várható költségét a munka jellegétől függően a műszaki leírást és terveket. A munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése bérlői kötelezettség.
- (3) Ha a bérlő az (1) bekezdésben foglalt munkát bérbeadói hozzájárulás és hatósági engedély nélkül végzi el, a bérbeadó kötelezheti a bérlőt az eredeti állapot helyreállítására.
- (4) Ha a bérbeadó – a hozzá benyújtott iratok alapján – korszerűsítési, helyreállítási munkák esetén 30 napon belül egyéb munka (átalakítás, lakásépítés – bővítés) esetén 60 napon belül nem nyilatkozik, a bérbeadó részéről a munka elvégzéséhez szükséges hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.
- (5) A költségek elszámolására a bérlő és bérbeadó közötti megállapodás az irányadó. Amennyiben a bérbeadó a költségeket átvállalja és a lakás komfortfokozata ezáltal növekedett, és a bérlő vállalja a magasabb komfortfokozatnak megfelelő bérleti díj fizetését, úgy a felmerült költségek 50 %-át egyösszegben, a fennmaradó részt a havi bérleti díj 50 %-os elengedésével fizeti meg a bérlőnek.
- (6) A Képviselő-testület felhatalmazza a jegyzőt a jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a bérlővel történő megállapodás tartalmának meghatározására.

##### 18. §

- (1) A lakás bővítésére (kialakítására) meglevő közös használatra szóló helyiségek nem használható fel mindaddig, míg az épületben több mint 50 % tulajdonban önkormányzati lakások vannak. Ezen túlmenően a társasházakra vonatkozó alapító okiratban rögzítettek szerint kell eljárni. Ezen feltételig a közös használatú helyiségek akkor sem használhatók másra, ha azok üres állapotban vannak. Eltérő használatról bérlői nyilatkozatok felmentést nem adhatnak.
- (2) Kizárólag bérlői érdekből történő, a lakás alaprajzi beosztásának, helyiségei számának, illetőleg rendeltetésének megváltoztatása esetén a bérlő a költségek megtérítésére nem tarthat igényt.

## II. FEJEZET

### A lakások bérleti díja és lakáshasználati díja

##### 19. §

- (1) A lakásokra fizetendő bérleti díjat a törvény rendelkezései szerint kell megállapítani.
- (2) A szociális helyzet alapján kiutalt lakások – ideértve a 12/2001.(I.31.) Korm.sz. rendelet alapján, pályázati úton megvalósult szociális bérlakásokat is – bérlői által igényelhető lakásfenntartási támogatást az Önkormányzat a módosított 5/1997.(III.28.) sz. rendelete

tartalmazza.

#### 20. §

(1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, lakáshasználati díjat köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó az ilyen lakáshasználat kezdetétől számított 2 hónap elteltétől a lakásból való kiköltözésig, a lakás lakbérének háromszoros összegét köteles, mint lakáshasználati díjat fizetni.

(3) A bérbeadó az (1) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

### III. FEJEZET

#### A befogadás és elhelyezési kötelezettség vállalásának szabályai

#### 21. §

(1) A bérlő, és a bérlőtárs a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül befogadhatja a lakásba a:

- házastársát,
- gyermekét (örökbefogadott és nevelt)
- jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját,
- szülőjét.

(2) A bérlő és a bérlőtárs kizárólag a bérbeadó hozzájárulásával fogadhatja be a lakásba

- a bérlő élettársát,
- testvérét.

(3) A bérlők a hozzájárulást együttes nyilatkozattal írásban kérhetik. A bérbeadónak szerződés megszűntetését követően az (1)-(2) bekezdésben említett jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásából kötelesek kiköltözni úgy, hogy elhelyezésére nem tarthatnak igényt.

(4) Hatályon kívül 2002 október 1.-től.

### IV. FEJEZET

#### Hozzájárulás a tartási szerződéshez

#### 22. §

(1) A bérlő a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával köthet.

(2) A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulását köteles megtagadni, ha:

- az eltartó kiskorú,
- az eltartó jövedelemmel nem rendelkezik,
- az eltartó, vagy házastársa másik beköltözhető lakással rendelkezik az ország bármely más részén,
- az eltartó az egészségügyi körülményei alapján a tartás teljesítésére nem képes,
- a bérlő az életkora illetőleg egészségügyi és szociális körülményei alapján tartásra nem szorul,
- a bérlő tartásáról jogerős bírói döntés, illetőleg érvényes tartási (gondozási) szerződés alapján más személy gondoskodik,
- a bérlővel a lakásban jogszerűen együttlakó más személy a bérlőt eltartja.

(3) A bérbeadó részéről a hozzájárulást a jegyző a (2) bekezdésben meghatározott körülmények tisztázása után adja meg.

### V. FEJEZET

#### A LAKÁSBÉRLET MEGSZŰNÉSE

#### 23. §

(1) A bérbeadó és a bérlő a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlő részére

a.) másik lakást ad bérbe,

b.) a másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést fizet vagy

c.) a másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítést fizet.

(2) Ha bérlő a határozatlan időre bérelt lakását az Önkormányzat rendelkezésére bocsátja, a másik önkormányzati bérlakást nem kér illetve nem kap, úgy részére a bérleti jog ellenértékeként pénzbeli térítést kell fizetni. Nem jogosult pénzbeli térítésre az a bérlő, aki a községi szolgálati lakást munkaviszonyára tekintettel kapta, és használatba vételi díjat nem fizetett.

A pénzbeli térítés összege:

a.)összskomfortos komfortfokozatú lakás esetén: 500.000.- Ft.

b.)komfortos komfortfokozatú lakás esetén: 400.000.- Ft.

c.) komfortnélküli komfortfokozatú lakás esetén az éves lakbér 15-szörös összege, de legfeljebb: 200.000.- Ft.

A térítés összegének alapja a lakás leadásakor érvényes lakbér.

A pénzbeli térítés kifizetésére – ellenkező megállapodás hiányában – a lakást tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadása után kerülhet sor. Ha a bérlő a lakás fűtését földgázfűtésűvé alakította, és erről az átalakítást megelőzően az Önkormányzattal megállapodást kötött, részére a térítési díjon felül az igazolt költségeit meg kell téríteni. Amennyiben a bérlő bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog alapján jutott az önkormányzati bérlakáshoz, illetve községi szolgálati lakást bérel, úgy részére pénzbeli térítés nem jár. A bérlő és a polgármester közös megegyezéssel ettől eltérhet, ha: azt az 1990. évi LXV. Tv. 8. §-ában rögzített önkormányzati feladatok indokolják.

(3) Ha a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése során a bérbeadó a másik lakás mellett pénzbeli térítést is fizet, ennek összege a két lakás óvadék különbözete. Használatbavételkor fizetendő.

(4) A (2) bekezdésben meghatározott szabályokat kell alkalmazni akkor is, ha a bérbeadó a bérlőnek – a törvény 27. § (1) bekezdésében meghatározottak alapján – cserelakás helyett pénzbeli térítést fizet.

## VI. FEJEZET

### A bérbeadó hozzájárulása a lakáscsere szerződéshez

#### 24. §

(1) A bérbeadó a lakáscsere szerződéshez akkor adja meg a hozzájárulást, ha a lakás bérlője a lakást másik lakás bérletére, vagy tulajdonjogára cseréli el. Egy lakás, több lakásra is elcserélhető.

(2) A bérbeadó a lakáscseréhez a hozzájárulást csak a törvény 29. § (3) (4) bekezdésében foglalt feltételek fennállása esetén adja meg.

(3) A bérbeadó a lakáscseréhez történő hozzájárulást megtagadja, ha:

- az elcserélni kívánt önkormányzati lakásbérleti szerződése határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig szól, és az új bérlő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni,
- a felek szándéka ténylegesen nem a cserére, hanem az önkormányzati lakásbérleti jogának jogellenes átruházására irányul,
- a bérlő kijelölésére vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járul hozzá.

(4) A lakáscsere végrehajtásakor a bérlővel együttlakó valamennyi személy köteles a lakást bérlővel együtt elhagyni.

#### 25.§

### Hozzájárulás az albérleti szerződéshez

(1) A bérlő a lakás (3) bekezdésben foglalt részét albérletbe adhatja.

(2) Az albérleti szerződést írásba kell foglalni és jóváhagyás, hozzájárulás végett a szerződés

aláírását követő 5 napon belül a jegyzőhöz be kell nyújtani.

(3) Albérletbe adni a lakást az alábbi mértékben lehet:

a.) 1,5 – 2,5 szobás lakás esetén: 1 lakószoba

b.) 3 és több szobás lakás esetén: 2 lakószobát.

(4) Bérletlőrsak csak együttesen jogosultak a lakás egy részének albérletbe adására.

(5) A jegyző a hozzájárulást megtagadhatja, ha az albérletbe adás a kulturált együttélés követelményeinek nem felel meg, vagy bárki – különösen kiskorú gyermek – jogos érdekeit sérti.

(6) Ha a bérlet bérleti joga megszűnik, ezzel egyidejűleg az albérleti jogviszony is megszűnik.

(7) Az albérletbe adás iránti hozzájárulás feltétele, hogy a bérlet a bérbeadó által külön rendeletben meghatározott, magasabb bérleti díj megfizetését vállalja.

#### IV. RÉSZ

### A NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGEK BÉRLETE

#### I. FEJEZET

#### A helyiségbérlet létrejötte

##### 26. §

(1) A bérbeadó az üres nem lakás céljára szolgáló helyiséget, csak pályázati eljárás lefolytatása után adhatja bérebe.

(2) A helyiség bérletére vonatkozó szerződés csak határozott időre köthető, melynek időtartama legfeljebb 5 év lehet, és azzal a pályázóval, aki a legmagasabb összegű bérleti díj fizetésére tett ajánlatot.

#### A helyiség átadása illetőleg visszaadása

##### 27. §

(1) A bérbeadó a meghirdetett, megtekintett állapot szerint adja át a helyiséget, mely állapotot a felek jegyzőkönyvben rögzítik.

(2) A helyiséget az eredeti állapot szerint kell visszaadni, kivéve ha abban a felek másként nem állapodtak meg, illetve ha abban további, a bérletet terhelő felújítási, karbantartási kötelezettségek elvégzésre kerültek.

#### A bérbeadói, bérletői kötelezettségek

##### 28. §

(1) A bérbeadó kötelezettsége az épület külső és fő épületszerkezetének felújítása.

(2) A bérletői kötelezettsége:

a.) a helyiség burkolatainak, nyílászáróinak, berendezéseinek karbantartása, felújítása, cseréje,

b.) homlokzati portál felújítása, cseréje, karbantartása,

c.) az épületen, helyiségen belüli elektromos és épületgépészeti hálózatának karbantartása, felújítása, cseréje,

d.) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlet kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,

e.) s mindazon feladatok, melyek elvégzése nem a bérbeadó kötelezettsége.

(3) A bérbeadónak nem feladata a helyiségben folytatni kívánt tevékenységhez a helyiséget, átalakítani, felszerelni, illetve berendezni és az ahhoz kapcsolódó szükséges felújításokat, elvégezni.

(4) Az átalakítási munkálatokhoz a bérlet köteles a bérbeadó hozzájárulásának, valamint a hatósági engedélyek beszerzéséről gondoskodni.

(5) A bérlet nem követelheti a bérlet használatával kapcsolatban saját érdekében ráfordított költségeinek megtérítését. A bérbeadó elrendelheti az eredeti állapot visszaállítását, vagy külön megállapodással ettől eltekinthet.

(6) A bérlet köteles a helyiségre és abban folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban biztosítási

szerződést, kötni.

## II. FEJEZET

A helyiségek bérleti jogának átruházására, elcserélésére, albérletbe adására vonatkozó szabályok

### 29. §

(1) A bérlő a helyiség egyrészét meghatározott időre albérletbe adhatja. Ehhez a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

(2) Az albérleti szerződést írásba kell foglalni.

(3) A hozzájárulás feltételei:

- a.) az albérleti időtartama nem lehet hosszabb a bérlet időtartamánál, legfeljebb azonban 2 év,
- b.) a bérlő vállalja a bérbeadó által közölt magasabb bérleti díj megfizetését,
- c.) az albérlő köteles az albérleti szerződés lejártakor, vagy a bérleti szerződés megszűnésekor minden elhelyezési igény nélkül kiüríteni.

(4) A helyiség, vagy helyiségrészt más jogcímen történő használata átengedéséhez hozzájárulni nem lehet.

### 29/A. §

(1) A bérleti jog átruházásához a bérbeadó hozzájárulása szükséges. A hozzájárulás feltételei:

- a.) az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosításának céljával,
- b.) alapellátást szolgáló helyiségben az új bérlő is kizárólag az alapellátás körébe tartozó tevékenységet folytathat,
- c.) az új bérlő a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 20 %-át a bérbeadónak megfizeti.

## III. FEJEZET

A helyiség bérleti szabályai

### 30. §

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére egyebekben a lakásbérlet szabályait kell megfelelően alkalmazni.

## V. RÉSZ

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### I. FEJEZET

Átmeneti rendelkezések

### 31. §

Ha a szociális intézményből elbocsátott személy korábban pénzbeli térítés ellenében lemondott az önkormányzati bérlakása bérleti jogáról, az önkormányzat javára, az intézményből történő elbocsátása esetén a megfelelő pénzbeli térítés (óvadék) megfizetése mellett részére bérlakás biztosítható. A bérbeadó legfeljebb 1 szobás lakás bérbeadását ajánlhatja fel.

### 32. §

(1) Az e rendelet hatálybalépéséig beadott lakásigényléseket a jegyző 30 napon belül felülvizsgálja, ismételten elbírálja a lakás bérbevételi igénylésre vonatkozó szabályok szerint annak jogosságát.

## II. FEJEZET

Vegyes rendelkezések

### 33. §

(1) A jegyző folyamatosan nyilvántartást vezet:

- a.) az önkormányzat tulajdonában lévő és e rendelet hatálya alá tartozó bérbeadás útján hasznosított lakásokról, a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről.

A nyilvántartás tartalmazza:

- a lakás alapterületét, szoba és egyéb helyiség számát, komfortfokozatát, társasház, tulajdon esetén a közös tulajdoni hányadot,
- a bérlő nevét,
- a bérleti jogviszony tartalmát,
- a lakásbérbeadás módját,
- az esetleges tartási szerződés megjelölését.

b.) A lakás bérbeadási igénylésekről:

az állampolgár a nyilvántartás vezetésére – melyre a Polgármesteri Hivatal végez – az alábbi személyes adatszolgáltatásra köteles:

- név, születési hely, idő,
- lakcím (állandó és ideiglenes)
- tartózkodási hely,
- jövedelmi, vagyoni viszonyokra vonatkozó igazolás, nyilatkozat,
- tartós egészségkárosodás esetén az egészségi állapotra vonatkozó orvosi igazolás

Ezen adatszolgáltatást az igénylővel közös háztartásban élő valamennyi személyre vonatkozik.

c.) Az eljáró szervek kötelesek az adatvédelemről szóló törvényt betartani.

#### 34. §

(1) Ez a rendelet 1994. május 3-án lép hatályba. A 23. § (2) bekezdése 1995. május 1-től lép hatályba.

(2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

(3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Lakásügyi Jogszabályok egyes rendelkezéseinek helyi végrehajtásáról szóló többszörösen módosított 1/1982.(XII. 16.) sz. Tanácsrendelet, a helyi támogatásra vonatkozó rendelkezések kivételével.

(4) E rendelet az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvével a belső piaci szolgáltatásokról összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.

Macsári József  
polgármester

Dr.Oláh Ernő  
Címzetes főjegyző