

Rendelet-tervezet

Balkány Város Önkormányzata Képviselő-testületének

5/2007.(II.23.)

r e n d e l e t e

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről

Balkány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egye szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1) bekezdésében (a továbbiakban Ltv.) kapott felhatalmazás alapján a lakások bérletére és a lakbér megállapítására vonatkozó szabályozás korszerűsítésére, valamint az önkormányzati lakásgazdálkodás feltételeinek megteremtése céljából az alábbi rendelet alkotja.

I. Fejezet

Általános rendelkezések

A rendelet hatálya

1.§

A rendelet hatálya kiterjed Balkány Város Önkormányzatának tulajdonában lévő minden lakásra és helyiségre – függetlenül a használat módjától és a használat keletkezésének időpontjától.

2.§

- (1) A Képviselő-testület az Ltv.-ben meghatározott bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásával, valamint az önkormányzati lakások és helyiségek vonatkozásában a tulajdonosi – bérbeadói – jogok gyakorlásával és kötelezettségek teljesítésével a polgármestert bízta meg, az e rendeletben meghatározott kivételekkel.
- (2) A megbízás kiterjed az önkormányzati bérlakás és helyiségbérlettel kapcsolatos polgári peres eljárásokban való képviselőre, *valamint az önkormányzati, illetve egyes tulajdonú társasházakban az alapítói jogok gyakorlására, melyről szükség szerint, de évente egy alkalommal beszámol a képviselő-testületnek.*
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott alapítói jogokat, a pénzügyi kötelezettségvállalások során az idevonatkozó vagyon- és közbeszerzést szabályozó jogszabályok előírásai szerint lehet gyakorolni.

II. Fejezet

Az önkormányzati lakások bérbeadása

3.§

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások a bérbeadás jellege szerint:

- a) költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások*
- b) szociális elhelyezés céljára szolgáló bérlakások*
- c) szolgálati jellegű*
- d) szükséglakások.*

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő az (1) bekezdésben meghatározott lakásokat a jelen rendelet 1. számú függeléke tartalmazza.

(3) Az 1. számú függelékben meghatározott önkormányzati bérlakást csak lakás céljára szabad hasznosítani, illetve használni.

Az önkormányzati bérlakás bérbeadásának feltételei

4.§

(1)

III. Fejezet

Lakásbérleti jogviszony létrejötte

5.§

A bérleti szerződés

(1) Önkormányzati bérlakásokra határozatlan idejű bérleti szerződések köthetők.

(2) A lakás bérlőjéül kijelölt személy(ek) az erről szóló értesítés (határozat, megállapodás, jegyzőkönyv, stb.) kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles(ek) a bérbeadóval a lakásbérleti szerződést megkötni.

6.§

(1) A bérleti szerződésnek az Ltv.-ben meghatározottakon túlmenően tartalmaznia kell az alábbiakat:

- a) a lakás azonosító adatait (címe, helyiségei, alapterülete, komfortfokozata)
- b) bérlő, bérlőtársak személyi adatait,
- c) bérlővel együttköltöző személyek megnevezését, adatait,
- d) lakbér összegét, a vállalt egyösszegű befizetés időtartamát és összegét,
- e) a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásra vonatkozó rendelkezéseket és megfizetésüknek módját és időpontját,
- f) a lakás birtokba adásának időpontját (az erről készült jegyzőkönyv és leltár a szerződés mellékletét képezi),

- g) azt a kitétel, mely szerint a bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk és az Ltv. és e rendelet rendelkezései irányadók,
- h) a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a bérleményt üres, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni,
- i) társasház esetén a bérlő nyilatkozata arról, hogy magára és a vele együtt költözőkre nézve elfogadja és betartja az alapító okiratban és az SZMSZ-ben leírtakat,
- j) a bérlő köteles a bérleti jogviszony időtartamára az adott bérlakásra teljes körű lakásbiztosítást kötni,
- k) a lakáson belüli munkák elvégzéséről a bérbeadó és a bérlő megállapodását.

IV. Fejezet

Lakásbérleti jogviszony tartalma

7.§

A felek jogai és kötelezettségei

A bérbeadó a lakást a bérlő részére tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át, melyről jegyzőkönyvet és leltárívet kell felvenni. A lakás átadásakor észlelt hibák és hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

8.§

- (1) Vegyes vagy önkormányzati tulajdonú társasházaknál felújítási, karbantartási és hibaelhárítási feladatok teljesítése során a bérlő köteles többi bérlőtársal együttműködni, a lakóközösség által meghatározott módon és időpontban a kötelezettségének eleget tenni.
- (2) A bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használhatják.
- (3) A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

9.§

A lakás átalakítása, felújítása, korszerűsítése

- (1) A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérbeadó és a bérlő megállapodhat abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, felújítja vagy korszerűsíti. A bérlőnek a munka megkezdése előtt a bérbeadó előzetes hozzájárulását kell kérnie.
- (2) Amennyiben a bérlő saját költségén, bérbeszámítási igény nélkül úgy alakítja át, vagy korszerűsíti, hogy ez által a lakás alapterülete, vagy komfortfokozata megváltozik, akkor e címen a lakbér a bérleti jogviszony fennállása alatt, illetve annak megszűnéséig nem módosítható.
- (3) Ha a bérlő bérbeszámítással kívánja a lakást felújítani, korszerűsíteni – és ehhez a bérbeadó hozzájárul -, akkor köteles a szükséges építéshatósági engedélyeket beszerezni.
- (4) A bérbeadó és a bérlő megállapodását írásba kell foglalni, melyben rögzíteni kell, hogy a felmerült költségek melyik felet milyen arányban terhelik, annak

megfizetésének módját és idejét. Rendelkezni kell továbbá a megállapodásban a bérleti jogviszony megszűnése esetére is, a még vissza nem térített beruházások megtérítésének módjáról is.

V. Fejezet

Önkormányzati lakások lakbérének megállapítása

10.§

- (1) Az önkormányzati lakás bérlője a lakás használatáért a jelen rendeletben meghatározott lakbért köteles fizetni.
- (2) Önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérlője lakbértámogatásban részesül/nem részesül.

Jogcím nélküli lakáshasználat díjának megállapítása

11.§

- (1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől használati díjat köteles fizetni.
- (2) A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított
 - a) 2 hónap elteltéig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg,
 - b) 2 hónap eltelte után további 6 hónapon át a lakbér másfélszerese, kivéve az Ltv. 20.§ (2) bekezdésében foglaltakat,
 - c) 4 hónap eltelte után a lakbér kétszerese.
- (3) A (2) bekezdésben említett személy esetében a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 30 napon belül a bérbeadó köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

VI. Fejezet

Befogadás és a bérlőtársi jogviszony szabályai

12.§

- (1) Az önkormányzati bérlakások esetében a bérlő az Ltv. 21.§ (2) bekezdésében meghatározott személyeken kívül a lakásba mászt nem fogadhat be.
- (2) Amennyiben a bérbeadó tudomására jut, hogy a lakásban befogadottként más személy is lakik, a bérbeadó köteles a bérlőt felszólítani, a befogadott személy lakáshasználatának 8 napon belüli megszüntetésére. A határidő eredménytelen elteltétől számított újabb 8 napon belül a bérbeadó köteles a szerződést felmondani.

13.§

A bérlet ellenőrzése

- (1) A bérbeadó évente ... alkalommal jogosult a bérlő nyugalmanak zavarása nélkül a lakásban, illetve a hozzátartozó helyiségben munkaidőben, vagy előzetes egyeztetés alapján más időpontban ellenőrzést végezni, az ellenőrzésről jegyzőkönyvet kell felvenni.
- (2) A bérbeadó ellenőrzi, hogy a lakáshasználat során a bérlő betartja-e a törvény és ezen rendelet előírásait, valamint a bérleti szerződésben foglaltakat, különös tekintettel a rendeltetésszerű használatra, a lakásban lakó személyek bentlakásának jogcímére.
- (3) Amennyiben a bérbeadó az ellenőrzés során a bérlő részéről a jogszabályban foglalt vagy szerződésben vállalt lényeges kötelezettségének megszegését tapasztalja, vele szemben a törvény 24.§ (1) bekezdése alapján – figyelemmel a törvény 25.§ (2) bekezdésére – felmondással élhet.

Hozzájárulás tartási szerződéshez

14.§

- (1) A bérlő e rendelet hatályba lépése előtt határozatlan időre bérbe adott lakás esetében – a lakásbérleti jog folytatása ellenében – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával tartási szerződést köthet.
- (2) A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulást köteles megtagadni, ha:
 - a) az eltartó önálló jövedelemmel nem rendelkezik, és nincs olyan hozzátartozója, aki a tartási szerződésből reá háruló anyagi terhek viselését vállalja,
 - b) az eltartó egészségügyi körülmények alapján a tartás teljesítésére nem képes,
 - c) a bérlő életkora, illetőleg az egészségügyi körülményei alapján tartásra nem szorul,
 - d) a bérlő tartásáról jogerős bírói döntés, illetőleg érvényes tartási szerződés alapján más személy gondoskodik,
 - e) a bérlővel a lakásban jogszerűen együtt lakó más személy a bérlőt eltartja.

Albérlet

15.§

- (1) A bérlő a bérbe adott lakást vagy a lakás részét albérletbe nem adhatja.
- (2) Az albérletbe adás súlyos szerződésszegésnek minősül, amely megalapozza a Ltv. 24.§ (1) bekezdésének b) pontjában foglalt felmondást.

VII. Fejezet

Lakásbérleti jogviszony megszűnése

Lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésének esetei

Lakásbérlet cserelakás biztosítása melletti megszűnése

16.§

- (1) A határozatlan időre szóló lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel másik lakás bérbeadása és/vagy pénzbeli térítés fizetés mellett bármikor megszüntethető.
- (2) A bérbeadó és a bérlő a határozatlan idejű lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszűnésekor megállapodhatnak abban, hogy a bérbeadó a bérlő elhelyezésére a jelenlegi lakása helyett másik bérlakást biztosít.
- (3) Ha a (2) bekezdés szerint felajánlott lakás a bérlő jelenlegi lakásánál alacsonyabb komfortfokozatú, vagy kisebb alapterületű (kevesebb szobaszámú és lakbérű), akkor a bérlőt a másik lakás bérbeadása mellett, a két lakás kedvezményekkel számított éves lakbére közötti különbség ötszörösének megfelelő pénzbeli térítés illeti meg.
- (4) A bérbeadói lakáscsere csak abban az esetben hajtható végre és fizethető ki a különbség szerinti pénzbeli térítés, ha a bérlő a lakását rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadta.
- (5) A bérlőnek járó pénzbeli térítésből a lakásra fennálló tartozásokat le kell vonni.
- (6) A pénzbeli térítés nem fizethető ki, ha a bérlő kezdeményezi a lakáscserét.

Cserelakás nélküli pénzbeli térítés szabályai

17.§

- (1) Amennyiben a bérlő határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződése közös megegyezéssel, illetve a bérbeadó által – az Ltv. 26.§ (6) bekezdésében foglalt okok miatti felmondással – úgy szűnik meg, hogy a bérlő elhelyezésre tarthatna igényt, de e helyett pénzbeli térítést kér, akkor a bérlő a (2) bekezdés szerint megállapított pénzbeli térítésre jogosult.
- (2) Pénzbeli térítés mértéke – öt évet meghaladó folyamatos lakásbérleti jogviszony esetén – az éves lakbér:
 - a) 12 szerese lakásépítés esetén
 - b) 10 szerese lakásvásárlás esetén
 - c) 8 szorosa egyéb lakásmegoldás esetén.
- (3) A pénzbeli térítés nem fizethető ki, ha a bérlő kezdeményezi a bérleti jogviszony megszüntetését.

Lakásbérleti jogviszony megszűnéséhez kapcsolódó lakás átadási szabályok

18.§

- (1) A lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a lakást üres, tiszta és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni.
- (2) A bérbeadónak a lakás visszaadásakor meg kell állapítani a lakás és a lakás berendezési és felszerelési tárgyainak tényleges állapotát, illetve az esetleges hibákat, hiányosságokat és a megállapításokat írásba kell foglalni.
- (3) A bérlő a lakás bérét és költségeit mindaddig köteles megfizetni, amíg a lakást az (1) bekezdés szerinti állapotban a bérbeadónak vissza nem adta.
- (4) Ha a bérlő a saját költségén – bérbeszámítás nélkül – létesített lakásberendezéseket a lakás átadásakor leszereli, köteles az eredeti állapotot visszaállítani, vagy annak

költségét a bérbeadónak megfizetni, illetve a rendeltetésszerű használatot más módon biztosítani.

A bérlő halála esetén a lakás átadására vonatkozó rendelkezések

19.§

- (1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, és nincs olyan személy, aki a lakásbérleti jogviszonyt folytathatja, a bérbeadó az örököst felhívja, hogy a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat az örökhagyó halálát követő 30 napon belül szállítsa el a lakásból.
- (2) A bérbeadó az örököst nem kötelezheti a bérlő által elmulasztott karbantartási és javítási munkák elvégzésére, illetve a költségek megtérítésére.
- (3) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat határidőben nem szállítja el, azokat a bérbeadó – az örökös költségére és veszélyére – raktárban, vagy arra alkalmas más helyiségben elhelyezheti. A hagyatéki tárgyakról leltárt kell felvenni, melynek egy példányát lepecsételt raktárban, helyiségben kell elhelyezni és az örökös részére egy példányt át kell adni.
- (4) Ha az elhalt bérlőnek lakbér és egyéb lakáshasználattal összefüggő díjtartozása van, a bérbeadó köteles hagyatéki teherként bejelenteni.

VIII. Fejezet

A helyiségbérlet szabályai

A helyiségbérlet létrejötte

20.§

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló megüresedett nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, illetve nem lakott helyiségeket – határozott időre szóló – bérbeadás útján kell hasznosítani.
- (2) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére – az alábbi eltérésekkel – a lakásbérlet szabályait kell alkalmazni.
- (3) A helyiségbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő írásban kötött szerződése hozza létre. A szerződést határozott/határozatlan időre lehet kötni.
- (4) A fizetendő helyiségbérben a szerződéskötéskor kell megállapodni.
- (5) A bérbeadó évente ... alkalommal jogosult a bérleti díjat felülvizsgálni és – a piaci viszonyoknak megfelelő – a helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel történő módosítását kezdeményezni.

21.§

A Polgármesteri Hivatal a helyiségbérleti igényeket nyilvántartásba veszi, és az igény benyújtásának időrendje alapján kialakult sorrend szerint a Pénzügyi Bizottság véleményezi a

*bérlemény használatának módját, idejét és bérleti díját, amelynek alapján a
dönt a bérlő személyére vonatkozóan.*

A felek jogai és kötelezettségei

22.§

- (1) A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, továbbá a helyiség visszaadásával kapcsolatban a felek megállapodása és a Ptk. Rendelkezései irányadók.
- (2) Ha a felek másként nem állapodnak meg, a bérbeadó köteles a helyiséget a bérleti szerződésben megjelölt időpontban, annak megfelelő állapotban és felszereltséggel a bérlőnek átadni.
- (3) A bérbeadó a bérlet fennállása alatt a helyiséggel összefüggő jogszabályban meghatározott, illetve a szerződésben vállalt kötelezettségeiért helytállni köteles.
- (4) A bérbeadó köteles gondoskodni az épület egészére kiterjedő állagmegóvási, felújítási és karbantartási munkákról.

23.§

- (1) A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő köteles gondoskodni a helyiségben folytatott tevékenység végzése során keletkezett kommunális hulladék elszállításáról.
- (2) A bérlő a helyiségben építési (bontási, átalakítási) munkát a bérbeadó és – az építésügyi jogszabályokban meghatározott esetekben - az építésügyi hatóság engedélyével végezhet.
- (3) A bérlő a bérelt helyiséget további bérbeadás útján nem hasznosíthatja.

A hasznosítás egyéb szabályai

24.§

- (1) Ha a bérlő által alapított vagy a bérlő tagságával működő gazdasági társaság kívánja használni a helyiséget, a bérlő köteles azt a bérbeadónak bejelenteni.
- (2) A bérlő tagsági viszonyának megszűnésével a gazdasági társaság helyiség használati joga is megszűnik.
- (3) A helyiség bérleti joga nem apportálható.

25.§

- (1) A bérlő köteles előzetesen bejelenteni, hogy milyen tevékenységet kíván a helyiségben folytatni.
- (2) Ha a bérlő a közbiztonságot, a közérkölcset veszélyeztető, a lakosság nyugalma zavaró tevékenységet folytat a helyiségben, a bérbeadó a tevékenység megszüntetésére szóló előzetes felhívás eredménytelensége esetén jogosult a bérleti szerződést felmondani.

- (3) A bérlő köteles a helyiség műszaki állapotában tervezett változást a bérbeadónak haladéktalanul bejelenteni. Az építési engedélyhez kötött műszaki átalakítást csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával lehet végezni.
- (4) Az épület felújításával kapcsolatos – bérbeadó által végzett munkálatok ideje alatt a bérlő bérleti jogviszonya szünetel. Amennyiben a felújítás során megváltozik a helyiség alapterülete, beosztása és jelleg, a bérbeadó köteles kezdeményezni a bérleti szerződés módosítását.
- (5) Ahol az Ltv., illetve a jelen rendelet a helyiség hasznosításához a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a hozzájárulás írásbeli nyilatkozattal történik. Hozzájárulás hiányában az engedélyhez kötött tevékenység nem végezhető.
- (6) A bérlő a bérbeadó hozzájárulását írásban köteles megkérni, s ha ezt elmulasztja a bérbeadó a mulasztás tudomásra jutásától számított 8 napon belül köteles a bérlőt a hozzájárulás megkérésére felhívni. Ha a felhívás eredménytelen marad, a bérbeadó a bérleti szerződés felmondását kezdeményezheti.

Jogcím nélküli használat

26.§

- (1) A helyiséget jogcím nélkül használó a jogosult (bérbeadó) felszólításától számított 15 napon belül köteles a helyiséget kiüríteni és visszaadni.
- (2) A jogcím nélküli használat kezdetétől a jogosult részére – a használat ellenértékeként az egyébként fizetendő bérleti díjnak megfelelő összegű – használati díjat köteles fizetni.
- (3) Ha a jogcím nélkül használó az (1) bekezdésben foglaltaknak nem tesz eleget, akkor a használati díj mértéke 2 hónap elteltével a bérleti díj kétszerese, egy év elteltével háromszorosára emelkedik.

IX. Fejezet

Záró és értelmező rendelkezések

27.§

- (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, ezzel egyidejűleg hatályát veszti a.....rendelet§-a.
- (2) A bérleti jog ellenében átadott ingatlanok hasznosításából származó bevételeknek elsősorban fedeznie kell az érintett bérlakás üzemeltetésével, fenntartásával és felújításával kapcsolatos ráfordításokat.

Értelmező rendelkezések

28.§

E rendelet alkalmazásában

- a) család: egy háztartásban életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók,
- b) együttköltöző: a kérelmező és közeli hozzátartozója, aki a bérlet tárgyát képező lakásba költözik,

- c) egyedülálló: az a személy, aki egyszemélyes háztartásban lakik,
- d) közeli hozzátartozó: házastárs, élettárs, egyeneságbeli rokon, örökbefogadott-, mostoha- és nevelt gyermek, örökbefogadó-, mostoha és nevelőszülő,
- e) jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4.§ (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jövedelem,
- f) időskorúak: a 65. életévüket betöltött személyek.

Marjánné Rinyu Ilona
polgármester

dr. Török László
jegyző