

Vaskút Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

14/2006. (VIII. 30.) rendelete

a Vaskút Községi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról

A Vaskút Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1)-(2), 4. § (3), 5. § (3), 12. § (5), 19. §, 20. § (3), 21. § (6), 23. § (3), 27. § (2), 31. § (2), 33. § (3), 34. § (1)-(6), 35. § (2), 36. § (2), 42. § (2), 68. § (2), 91/A. §-ban, illetőleg az Ltv. 2. számú mellékletében, valamint a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. tv. 136/A. § (2) bekezdésében meghatározott szabályozási kötelezettsége és felhatalmazása alapján; továbbá az önkormányzati vagyongazdálkodás átláthatóságának fokozása, az önkormányzat bérbeadói jogainak és jogos érdekeinek, de ugyanakkor a bérlők jogainak és méltányos érdekeinek szélesebb körű védelme érdekében – tekintettel a polgári jog alapelveire is – a következő rendeletet alkotja:

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §¹ A rendelet hatálya, bérbeadó meghatározása

(1) A rendelet hatálya kiterjed a Vaskút Községi Önkormányzat tulajdonában lévő minden a 2. sz. mellékletben nevesített lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre (a továbbiakban: helyiség), a törzsvagyon körébe tartozó ingatlanok kivételével.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó lakások vonatkozásában a bérlő kiválasztása, kijelölése - a rendeletben meghatározott kivételekkel – a polgármester (a továbbiakban: Tulajdonos) hatáskörébe tartozik.

(3) Szociális alapú bérbeadás, illetőleg már fennálló szociális alapú bérleti jogviszony felülvizsgálata esetén a Tulajdonos döntése előtt a Pénzügyi-, Ügyrendi-, Szociális és Egészségügyi Bizottság (a továbbiakban: Szociális Bizottság) is véleményezi. A Szociális Bizottság javaslata a Tulajdonost nem köti.

(4) Az önkormányzati tulajdonban lévő és bérbeadás útján hasznosítható és hasznosított lakásokról és helyiségekről Vaskút Községi Önkormányzat által fenntartott hivatal vaskúti székhelyén (a továbbiakban: Hivatal) folyamatos nyilvántartást vezet.

A bérbeadói feladatok ellátása ²

1/A.§ (1) A jelen rendelet hatálya alatt álló lakások és helyiségek vagyonkezelését, az ebből adódó feladatokat a Vaskúti Közterület Fenntartó Nonprofit Kft. (Vaskút, Kossuth L. u. 90. a továbbiakban: bérbeadó) látja el.

(2) A képviselő-testület felhatalmazza a bérbeadót a Ltv. 10.§-ának (2) bekezdésében, a 15.§-ában, a 17.§-ának (2) és a 18.§ (1) bekezdésében meghatározott megállapodások tartalmának a meghatározására.

¹ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 1.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

² Kiegészítette a 26/2012. (IX.30.) rendelet 2.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

ELSŐ RÉSZ A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

2. § A lakásbérlet létrejötte

(1)³ A lakásbérleti jogviszonyt a Tulajdonos lakáskiutaló határozata alapján a bérbeadó és a bérlő írásba foglalt szerződése határozott vagy határozatlan időre, illetve a feltétel bekövetkezéséig hozza létre.

(2) Önkormányzati lakás nem lakás céljára csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb egy év időtartamra adható bérbe a képviselő-testület által megfogalmazott vagy elismert közérdekű cél megvalósítása érdekében. Lakás célra bérbe adott lakás – vagy az ilyen lakás egy részének – eltérő célra történő használata súlyos kötelezettségszegésnek minősül, és a szerződés rendkívüli felmondását vonja maga után.

3. §

(1) A lakást több bérlő együttesen is bérelheti (bérlőtársak).

(2)⁴ Önálló bérlet esetén bérlőtársi jogviszony akkor létesíthető, ha ehhez a Tulajdonos előzetesen hozzájárul.

(3) A házastársak közösen előterjesztett kérelmére, bérlőtársi szerződést kell kötni.

(4) A (3) bekezdés hatálya alá nem tartozó személyekkel bérlőtársi szerződés köthető, amennyiben:

- a) bérlő és leendő bérlőtárs *a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. 685. § b.)* pontjának hatálya alá eső közeli hozzátartozói kapcsolatban állnak, és
- b) leendő bérlőtárs legalább egy éve jogszerűen él a lakásban, és
- c) valamely, a kérelmezők által megjelölt nyomatékos ok indokolja a bérlőtársi szerződés megkötését.

(5)⁵ A Tulajdonosi hozzájárulás iránti kérelmet méltányosan kell elbírálni; a hozzájárulás megtagadása nem ütközhet a joggal való visszaélés törvényi tilalmába.

(6)⁶ Csak különösen indokolt esetben adható meg a Tulajdonosi hozzájárulás:

- a) ha a leendő bérlőtárs a kérelem benyújtását megelőzően önkormányzati tulajdonban lévő lakást vagy helyiséget bérelt, és bérleti jogviszonya a bérlemény szándékos rongálása, vagy a bérleményben lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást való tanúsítása miatt került megszüntetésre a kérelem benyújtását megelőző egy éven belül, vagy
- b) ha a leendő bérlőtársa kérelem benyújtását megelőzően önkormányzati tulajdonban lévő lakásban bérlővel együtt lakó (beköltöző) személy volt, és kiköltözése vagy kiköltöztetése az a) pontban meghatározott okok valamelyike miatt vált szükségessé a kérelem benyújtását megelőző egy éven belül.

³ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 3.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁴ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 4.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1

⁵ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 4.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1

⁶ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 4.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1

(7)⁷ Nem adható Tulajdonosi hozzájárulás, amennyiben a bérlő jogviszonya felmondás alatt áll.

(8) A bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlőek. Jogaikat – az önállóan is gyakorolható jogosultságok kivételével – együttesen gyakorolhatják, kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges.

4. § A bérbeadás jogcíme, módja

(1) Önkormányzati lakás bérbeadása történhet:

- a) szociális helyzet alapján, ezen belül az erre a célra létesített, vagy szerzett, a képviselő-testület által kijelölt lakások esetén, elsősorban fiatal – a házaspár egyik tagja sem töltötte be a harmincötödik életévét – házaspárok első lakáshoz jutásának biztosítása céljából,
- b) üzleti alapon (költségelvű, vagy piaci alapon történő bérbeadással),
- c) bérlőkijelölés, illetve bérlőkiválasztás útján,
- d) közérdekű feladat megoldása érdekében,
- e) szolgálati jelleggel,
- f) elhelyezési kötelezettség teljesítése érdekében,

(2)⁸ A Tulajdonos az üres (megüresedett) lakást – az (1) bekezdés b)-f) pontjaiban, illetőleg a 11. §-ban foglalt eset kivételével – leendő bérlőjét pályázati eljárás lefolytatásával adja bérbé.

(3) A pályázati hirdetményt a lakás megüresedésétől számított 30 napon belül, a bérbeadás céljára épített lakások esetében legkésőbb a használatbavételt követő 30 napon belül kell közzétenni az önkormányzat hirdetőtábláin, 30 napra történő kifüggesztéssel.

(4)⁹ Amennyiben a Tulajdonos úgy dönt, az üzleti alapon bérbé adandó lakások esetén a pályázati kiírást a helyi, illetőleg a regionális sajtóban, vagy a helyi kábel-televízióban is közzé kell tenni.

(5) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás pontos megjelölését (pontos cím, helyrajzi szám),
- b) a lakás főbb műszaki jellemzőit (alapterület, szobaszám, komfortfokozat, egyéb, lényeges minőségi megjelölés, jellegleírás),
- c) a bérbeadás jellegét,
- d) a pályázat benyújtására jogosultak körét,
- e) az e rendelet szerint a lakásra meghatározott, a pályázat kiírásakor fizetendő lakbér, és az egyéb fizetendő összegek – különösen: óvadék, külön szolgáltatások díjai – aktuális mértékét, valamint figyelmeztetést a lakbér emelésének jelen rendeletben meghatározott lehetőségére,
- f) a bérleti szerződés időtartamát,
- g) egyéb, lényeges szerződési feltételeket,
- h) a pályázat benyújtásának határidejét, helyét, illetőleg módját.

(6) Több meghirdetett lakás esetén egy pályázó több lakás bérléte iránt is pályázhat.

⁷ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 4.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1

⁸ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 5.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1

⁹ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 5.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1

(7)¹⁰ A pályázatokat a Hivatalban, írásban kell benyújtani.

5. § A szociális helyzet alapján történő bérbeadás különös szabályai

(1) Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása iránt az – a vele együtt költözőket is figyelembe véve – a saját lakással nem rendelkező személy pályázhat:

- a) akinek családjában a bérbeadáskor az egy főre jutó havi nettó jövedelem a szociális igazgatásról és a szociális ellátások helyi szabályairól szóló önkormányzati rendeletben meghatározott átmeneti segélyre való mindenkori jogosultsági határ kétszeresét nem haladja meg, és
- b) aki a bérbeadáskor a *szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv.* (a továbbiakban: Szocvtv.) 4. § (1) b.) pontjában meghatározott értékű, hasznosítható nem lakás célú ingatlannal, járművel, valamint vagyoni értékű jogosultsággal (*azaz a Szocvtv. értelmében: vagyonnal*) nem rendelkezik, továbbá
- c) lakás- vagy üdülőtulajdonnal, beépíthető lakótelekkel, lakáson fennálló hasznélvezeti joggal, továbbá – albérlet és visszavonásig kikötött szívességi lakáshasználat kivételével – lakás használatára irányuló jogosultsággal a pályázat benyújtásakor, illetőleg annak elbírálásakor nem rendelkezik.

(2) A 4. § (1) a) pontjában meghatározott hátrányos helyzetű fiatal házaspárok akkor minősülnek szociálisan rászorulóknak, ha az a) pontban meghatározott egy főre jutó havi nettó jövedelem a bérbeadáskor a szociális igazgatásról és a szociális ellátások helyi szabályairól szóló önkormányzati rendeletben meghatározott átmeneti segélyre való mindenkori jogosultsági határ háromszorosát nem haladja meg, és legalább az egyiküknek van rendszeres jövedelme.

(3) A szociális helyzet alapján legfeljebb az alábbi méretű lakás adható bérbe az együttlakó személyek számától függően:

- a) két személyig: 1-2 lakószoba,
- b) három személy esetében: 1,5-2,5 lakószoba,
- c) négy személy esetében: 2,5-3 lakószoba,
- d) minden további személy esetén további fél szobával nő a lakásigény mértékének felső határa,
- e) három vagy több gyermeket nevelő család esetében a lakásigény mértékének felső határa minden további személy esetén egy szobával nő.

(4) A kiírt pályázaton a szociálisan rászoruló is részt vehet, aki a pályázati felhívás megjelenésekor önkormányzati bérlakásban lakik, de a lakás mérete nem felel meg a (3) bekezdésben meghatározottaknak (kisebb, vagy nagyobb), vagy más komfortfokozatú, illetve más méltányolható ok miatt másik lakásba kíván költözni.

(5)¹¹ A (4) bekezdés hatálya alá eső pályázónak a (6) bekezdésben foglaltakon túlmenően nyilatkoznia kell, hogy a Vaskút Község Önkormányzatával, illetve a bérbeadóval szemben, fennálló lakásbérletével összefüggésben tartozása, jogvitája nincs, valamint kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy sikeres pályázata esetén a korábbi bérleményét rendeltetésszerű használatra alkalmas és szerződészerű állapotban juttatja vissza a bérbeadónak.

(6) A benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell:

¹⁰ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 5.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1

¹¹ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 6.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1

- a) az ajánlattevő nevét, személyi adatait (születési helyét és idejét, anyja nevét), lakcímét (lakóhelyét, tartózkodási helyét, ezek hiányában szálláshelyét) családi állapotát, valamint napközbeni elérhetőségét,
- b) az ajánlattevővel együtt beköltözni kívánó személyek nevét, személyi adatait, ha a pályázat beadásakor nem az ajánlattevővel élnek, ennek okát; az ajánlattevővel fennálló hozzátartozói viszonyuk megjelölését,
- c) a családban jövedelemmel rendelkezők jövedelemigazolásait,
- d) az ajánlattevő és az együtt költözők nyilatkozatait a 5. § (1) bekezdés b) és c) pontjaiban meghatározott mértékű ingó- és ingatlanvagyonukról, azok értékéről (vagyonnyilatkozatok)
- e) az ajánlattevő nyilatkozatát a pályázati kiírás feltételeinek elfogadásáról.

(7) A pályázatok elbírálásakor előnyben kell részesíteni különösen azokat a személyeket, akik az alábbi feltételek közül egynek vagy többnek megfelelnek:

- a) akik Vaskúton legalább két éve életvitelszerűen laknak,
- b) akik életveszélyes, vagy egészségre ártalmas körülmények között laknak,
- c) zsúfoltabb lakáskörülmények között élők,
- d) albérletben lakók,
- e) hajléktalanok,
- f) munkaképtelenek, súlyos egészségkárosodásban vagy testi fogyatékoságban szenvedők,
- g) a (4) bekezdés hatálya alá eső bérlők, ha a c) pont hatálya alá tartoznak..

(8) A (7) bekezdés c) pontjában megjelölt zsúfoltabb lakáskörülmények között élőknek tekinthetők azok, akik a (3) bekezdésben meghatározott körülményeknél kedvezőtlenebb körülmények között laknak.

(9)¹² A beérkezett pályázati ajánlatokat a Hivatala nyilvántartásba veszi, és környezettanulmányt végez. A pályázati ajánlatot és a környezettanulmány megállapításait a bérbeadó döntése előtt a Szociális Bizottság véleményezi. A Szociális Bizottság javaslata a Tulajdonost nem köti.

(10) Nem köthető bérleti szerződés azzal a szociálisan rászorult ajánlattevővel, aki pályázati ajánlatában olyan valótlan adatot közöl, amely a többi pályázóval szemben jogosulatlan előnyhöz juttatná.

(11) Szociális alapon bérbe adott lakásra kizárólag határozott idejű, legfeljebb három évre szóló szerződés köthető. A határozott idő elteltével a szerződés megszűnik.

(12)¹³ Amennyiben a szerződés megszűnésekor a bérlő változatlanul szociálisan rászoruló személynek minősül – azaz megfelel az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek –, kérelmére am Tulajdonos jóváhagyásával ismételtlen határozott idejű bérleti szerződés köthető vele további, legfeljebb három év időtartamra.

(13)¹⁴ A (12) bekezdésben foglaltak teljesülése érdekében a Hivatala a bérbeadó értesítése alapján a lejárat előtt kilencven nappal – jövedelem- és vagyonnyilatkozatok beszerzésével, illetőleg környezettanulmány végzésével – soron kívül megállapítja, hogy a bérlő szociálisan rászoruló-e. Vizsgálata eredményét véleményezés céljából megküldi a Szociális Bizottságnak,

¹² Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 6.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1

¹³ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 6.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1

¹⁴ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 6.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1

amely javaslatát olyan időben megküldi a bérbeadónak, hogy az a meghosszabbításról a szerződés lejáratí ideje előtt legalább hatvan nappal dönteni tudjon.

(14) A (12)-(13) bekezdésekben meghatározott hosszabbítás csak egyszer lehetséges.

6. § Az üzleti alapon történő bérbeadás különös szabályai

(1) Üzleti alapon történő bérbeadás határozott időtartamra vagy feltétel bekövetkeztéig történhet.

(2)¹⁵ Vaskút Községi Önkormányzat üzleti alapon bérbe adható lakásokat tart fenn, ezek – üresedés esetén – egyéni kérelem alapján adhatóak bérbe. Piaci alapon történő szerződéskötésre csak akkor kerülhet sor, ha az adott, bérbe adható lakás iránt szolgálati jellegű vagy közérdekű feladat ellátása alapján történő bérbeadás iránti igény nem került benyújtásra.

(3) A szolgálati jellegű és a közérdekű feladatok ellátása érdekében történő bérbeadás lakbérének meghatározásakor az 1. számú melléklet 2. b.) pontjában meghatározottak az irányadóak.

(4) Szociális bérlakás üzleti alapon kizárólag akkor adható bérbe, ha az 5. §-ban meghirdetett pályázatra nem érkezik ajánlat.

7. §

(1) Költségelven és piaci alapon bérbe adott lakások esetében a bérlő a szerződéskötéssel egyidejűleg a jelen rendeletben meghatározott és szerződésére irányadó fizetendő lakbér havi összegének háromszorosát köteles óvadékként befizetni az önkormányzat elkülönített számlaszámára, vagy amennyiben az óvadék tárgya bankszámla-követelés, értékpapír, vagy egyéb, külön törvényben meghatározott pénzeszköz, illetve más dolog, akkor a bérleti szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban a bérbeadó részére átadni.

(2) A bérleti szerződés – a (6) bekezdés kivételével – addig nem válik hatályossá, amíg az óvadékot meg nem fizették, vagy át nem adták.

(3) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a bérbeadó az óvadékot elkülönítve köteles megőrizni, azt – a (3) bekezdésben foglalt eset kivételével – nem használhatja, azzal nem rendelkezhet. Óvadékként használatot, rendszeres kezelést igénylő dolog nem fogadható el.

(4) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell, hogy amennyiben a bérlő valamely szerződéses kötelezettségét – így különösen lakbérfizetési vagy a külön szolgáltatások díjának megfizetési kötelezettségét, szerződés vagy jogszabály alapján az általa kötelezően elvégzendő munkálatok elvégzését, az általa vagy a vele együtt lakók által okozott károk kijavítását – a bérbeadó felhívása ellenére elmulasztja, a bérbeadó jogosult a befizetett óvadékból követelését közvetlenül kielégíteni.

(5) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell továbbá:

- figyelmeztetést arra, hogy amennyiben az óvadék, vagy annak egy része a bérbeadó kielégítési jogának gyakorlása következtében felhasználásra kerül, a bérlő köteles az óvadékot újra megfizetni (új óvadéktárgyat rendelkezésre bocsátani), vagy azt az eredeti összegre kiegészíteni, a bérbeadó írásbeli felhívásában meghatározott határidőn belül, illetve

¹⁵ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 7.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1

figyelmeztetést arra e kötelezettség megszegése lényeges kötelezettség nem teljesítésének minősül, és a szerződés felmondását vonja maga után,

- tájékoztatást arról, hogy az óvadék a szerződés megszűnésekor, vagy megszüntetésekor – amennyiben nem került sor a jogszerű felhasználására – visszajár,
- figyelmeztetést arra, hogy a bérbeadó jogszerű kielégítési jogának gyakorlása a bérlőt az esetleges egyéb jogkövetkezmények alól nem mentesíti.

(6)¹⁶ A Tulajdonos kérelemre indokolt esetben, méltányosságból az óvadék egy összegben való megfizetése (*részletfizetési kedvezmény*) alól a részletek mértékének és a megfizetés rendjének meghatározásával, vagy az óvadék (1) bekezdésben meghatározott időpontban való megfizetése (*fizetési halasztás*) alól a későbbi időpont megjelölésével, felmentést adhat.

(7)¹⁷ Különösen indokolt esetben a Tulajdonos a (6) bekezdésben meghatározott mindkét fizetési könnyítéshez egyidejűleg hozzájárulhat.

(8) Amennyiben az óvadék alapját képező lakbérmérték és a bérlő által aktuálisan fizetendő lakbérmérték közötti különbség a huszonöt százalékot meghaladja, a bérlő a bérbeadó írásbeli felhívására köteles az óvadékot a felhívásban megjelölt határidőre kipótolni (*kiegészítő biztosíték*); illetve a bérbeadó a túlzottá vált óvadék összegből a megfelelő részt a bérlőnek haladéktalanul visszaszolgáltatni.

(9)¹⁸ Amennyiben az óvadék tárgya nem osztható, a bérbeadó (7) bekezdésben meghatározott visszaszolgáltatási kötelezettségének felmerülésekor – a nála lévő óvadék visszaszolgáltatásával egyidejűleg – követelheti új, az aktuálisan fizetendő lakbérmértéknek megfelelő értékű óvadék rendelkezésére bocsátását.

(10) Az óvadék összegét (vagy a megmaradt részét) a szerződés megszűnését követő 30 napon belül vissza kell fizetni; az óvadék tárgyát 30 napon belül vissza kell szolgáltatni.

(11) Az óvadékkal kapcsolatos egyéb jogokra és kötelezettségekre *a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv.* rendelkezései az irányadóak.

8. § Közérdekű feladat megoldása érdekében kötött lakásbérlet különös szabályai

(1)¹⁹ A Tulajdonos kiutaló határozata alapján a bérbeadó szerződést köthet olyan személlyel, aki a községben közérdekű feladatot lát el.

(2)²⁰ Közérdeken alapuló lakásbérleti szerződés a Tulajdonos által kijelölt bérlővel és meghatározott feltételekkel köthető. E tekintetben közérdekűnek minősül különösen *a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben* meghatározott kötelező önkormányzati, vagy egyéb jogszabály alapján önként vállalt feladatok köre, a védelmi feladatok ellátása, a Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelet végrehajtása és más, önkormányzati rendeletben szabályozott feladat, illetve cél végrehajtása, illetve elérése; továbbá a település szempontjából kiemelkedő fontosságú közérdekű feladatot ellátó nem önkormányzati fenntartású intézmény, vagy társadalmi szervezet dolgozójának tevékenysége.

¹⁶ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 8.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1

¹⁷ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 8.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1

¹⁸ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 8.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1

¹⁹ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 9.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1

²⁰ Módosította a 12/2013. (V.30.) rendelet 1.§-a. Hatálybalépés: 2013. május 31.

(3) A közérdeken alapuló bérbeadás határozott időtartamra, vagy a közérdekű feladat ellátásának időtartamára szólhat.

9. § Szolgálati jelleggel történő bérbeadás különös szabályai

(1)²¹ A Tulajdonos kiutaló határozata alapján a szolgálati jelleggel lakásbérleti szerződés köthető az önkormányzattal, vagy annak intézményeivel munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló személlyel. A szerződés a létrejött munkavégzésre irányuló jogviszony fennállásáig, vagy határozott időre köthető.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt bérbeadás esetén a szerződésben ki kell kötni továbbá:

- a) amennyiben a bérlő a munkavégzésre irányuló jogviszonyát a határozott idő eltelte előtt megszünteti, elhelyezésre nem tarthat igényt, illetőleg köteles a szolgálati lakást harminc napon belül kiüríteni, és azt rendeltetésszerű és szerződészerű állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani,
- b) ²²ha a munkaviszony nyugdíjazás miatt, vagy a Tulajdonos döntése következtében, a bérlőnek nem felróható okból szűnik meg, a bérleti szerződést költségelvű, vagy – az 5. §-ban foglalt feltételek teljesülése esetén – szociális lakásbérleti szerződésekre vonatkozó szabályoknak megfelelően kell módosítani,
- c) a bérlő lakás-csereszerződést – a b) pontban foglaltak bekövetkeztének kivételével – nem köthet.

10. § Elhelyezési kötelezettség teljesítésével történő bérbeadás

(1)²³ A Tulajdonos meghatározott időtartamra és feltételekkel kijelölheti megüresedett önkormányzati lakás bérlőjeként azt a személyt, akinek a lakása elemi csapás vagy más ok következtében elpusztult, illetőleg az építésügyi hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el, ha e személy saját elhelyezéséről – önhibáján kívüli okból – nem tud gondoskodni. A meghatározott időtartam az elpusztult lakás felépítéséig, helyreállításáig, illetőleg az életveszély elhárítása időpontjáig tarthat, de három évnél hosszabb nem lehet.

(2)²⁴ Az (1) bekezdés alapján kötött szerződés lejártakor a Tulajdonos jóváhagyásával a bérbeadó újabb, legfeljebb három évre szóló határozott időtartamra köthet bérleti szerződést, ha a bérlő saját elhelyezéséről – önhibáján kívüli okból – a továbbiakban sem tud gondoskodni.

11. §

(1) Az önkormányzatnak a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. tv. 136/A.§ (1) bekezdése által biztosított elővásárlási joga alapján megvásárolt ingatlant az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló rendeletében, valamint jelen rendeletben foglaltak szerint kell hasznosítani, amennyiben az ingatlan (lakás és nem lakás célú helyiség egyaránt) nem lakottan került megvásárlásra.

²¹ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 10.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1

²² Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 10.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1

²³ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 11.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1

²⁴ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 11.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1

(2)²⁵ A (3) bekezdés alapján lakottan megvásárolt lakás esetében a Tulajdonos kiutaló határozata alapján, a jogszerűen bennlakó személlyel a bérbeadónak költségelvű, vagy – az 5. §-ban meghatározott feltételek fennállása esetén – szociális alapú bérleti szerződést kell kötni.

(3) Amennyiben a lakóingatlan jogszerű használója az Önkormányzat tulajdonjogának jogerős ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő harminc napon belül – önhibájából – nem köti meg a bérleti szerződést, úgy jogcím nélküli lakáshasználónak minősül.

12. § A felek jogai és kötelezettségei

(1) A bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, rendeltetésszerű állapotban, leltár szerint köteles a bérlőnek átadni. A leltárról készített jegyzőkönyv a bérleti szerződés mellékletét alkotja.

(2) A bérbeadó szavatol azért, hogy a lakás az átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas.

(3) A bérbeadó a bérlet fennállása alatt a lakással összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait az e törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben kikötött eltérésekkel kell alkalmazni.

13. §

(1) Jelen rendelet hatályba lépése után szociális alapon, közérdekű feladatot ellátó személyekkel, szolgálati lakásra kötött bérleti szerződések, illetőleg a 10. § hatálya alá tartozó szerződések esetén a bérlő (bérlőtársak) kötelesek – akkor is, ha a lakás egy részét a jogszabályi feltételek betartásával albérletbe adják – életvitelszerűen a bérleményben lakni. E kötelezettség megszegése lényeges kötelezettség nem teljesítésének minősül, és a szerződés rendkívüli felmondását vonja maga után.

(2) Bérbeadó évente kétszer a – bérlő és a jogszerűen benn lakók szükségtelen háborítása nélkül – helyszínen ellenőrzi a bérlemény rendeltetésszerű használatát, a bérlő és a jogszerűen benn lakók kötelezettségeinek teljesítését, illetve az (1) bekezdés hatálya alá tartozó szerződések esetében az életvitelszerű bennlakást. Bérlő a lakásba való bejutást és jogszerű ellenőrzést – a szerződés felmondásának terhe mellett – tűrni köteles.

(3) Az (1) bekezdés hatálya alá tartozó szerződések esetében a bérlő a lakásból történő, kettő hónapot meghaladó indokolt távollétét – a távollét indokának és várható időtartamának feltüntetésével, valamint a távollét indokoltságát alátámasztó igazolások (pl. orvos, munkáltató, tanintézet, büntetés-végrehajtási intézet igazolása) becsatolásával – a bérbeadónak előzetesen bejelenteni köteles. A bejelentésnek tartalmaznia kell továbbá a távollét idejére – a (2) bekezdésben meghatározott bérbeadói ellenőrzési kötelezettség teljesíthetősége érdekében – a bérlői meghatalmazott (megbízott) nevét, lakcímét, és elérhetőségét, vagy tájékoztatást arról, hogy a bérlő a bérbeadó esetleges ellenőrzése lefolytatását milyen más, megfelelő módon biztosítja.²⁶

²⁵ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 12.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1

²⁶ Módosította a 13/2008. (XII.19.) rendelet

(4) Indokolt távollétnek minősül különösen:

- egészségügyi okból felmerült, két hónapot meghaladó távollét,
- kiküldetés, munkahely megváltozása, vagy más, munkavégzésre irányuló jogviszonnal kapcsolatosan felmerült okból felmerült, két hónapot meghaladó távollét,
- tanulmányok folytatása miatt felmerült, két hónapot meghaladó távollét,
- két hónapot meghaladó végrehajtandó szabadságvesztés-büntetés, elzárás-büntetés, személyes szabadság korlátozásával járó egyéb büntetés vagy intézkedés.

(5) A (3) bekezdésben meghatározott bejelentési kötelezettség önhibából eredő megszegése a szerződés rendkívüli felmondását vonja maga után. Felmondható a szerződés akkor is, ha a bérlő önhibáján kívüli ok miatt nem jelenti be a (3) bekezdésben meghatározott távollétét, de mulasztását önhibájából a bérbeadó írásbeli felhívása ellenére – a felhívásban kitűzött ésszerű határidő alatt – sem pótolja.

(6) A bérleti szerződésnek az (1)-(5) bekezdésekben foglaltakat tartalmaznia kell.

(7)²⁷ A (3) bekezdésben meghatározott bejelentést a Bérbeadónál, írásban kell benyújtani.

(8)²⁸ A bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használhatják. Háziállatot csak a közös udvaron az állattartási törvényben foglaltak alapján és a bérbeadó beleegyezésével lehet tartani. Kedvtelésből tartott háziállatot, melynek száma egynél több nem lehet, csak akkor lehet lakásban, közös udvarban tartani, ha ahhoz a közös épületben lakók írásban beleegyeztek, illetve a bérbeadó erre engedélyt ad állatvédelmi-, állat- és közegészségügyi-, a szabálysértési-, a veszélyes ebekre vonatkozó és az állattartó felelősségét szabályozó jogszabályok keretei között úgy tartani, hogy az a szomszédok nyugalma ne zavarja, anyagi kárt ne okozzon, testi épséget és egészséget ne veszélyeztessen.

(9)²⁹ A (8) bekezdésben meghatározottak megszegése nem rendeltetésszerű használatnak minősül.

14. §

(1) A bérbeadó köteles gondoskodni:

- a) az épület karbantartásáról,
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(2) Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő – az (1) bekezdésben nem említett – egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása az irányadó.

(3) A bérlő a bérbeadó kötelezettségeinek átvállalása miatt felmerült ráfordításait lakbére fizetésének szünetelésével, vagy csökkentett lakbér fizetésével (lakbérmérséklés) nyerheti vissza. A feleknek írásban meg kell állapodniuk abban is, hogy a bérlő a bérbeadótól átvállalt kötelezettség teljesítése esetén milyen mértékű és idejű lakbérmérséklésre tarthat igényt.

²⁷ Módosította a 12/2013. (V.30.) rendelet 2.§-a. Hatálybalépés: 2013. május 31.

²⁸ Kiegészítette a 21/2013. (XI.29.) rendelet 1.§-a. Hatálybalépés: 2014. január 1.

²⁹ Kiegészítette a 21/2013. (XI.29.) rendelet 1.§-a. Hatálybalépés: 2014. január 1.

(4) A bérbeadó az (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségeit az alábbiak szerint köteles teljesíteni:

- a) életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a lakás, illetőleg a szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó (a továbbiakban együtt: azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul;
- b) azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben.

(5) A bérbeadónak a bérlő igazolt költségeit – amennyiben a bérlő a bérbeadó helyett a (4) bekezdés a) pontjában meghatározott, azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett el – haladéktalanul egy összegben kell megtérítenie.

(6) Ha a bérbeadó az (4) bekezdés b) pontjában foglalt kötelezettségét – az ott megjelölt időpontban – a bérlő írásos felszólítása ellenére sem teljesíti, akkor a bérlő a bíróságtól kérheti a bérbeadó kötelezését a hiba kijavítására, vagy a bérbeadó helyett és költségére a munkát elvégezheti.

(7) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

(8) A szociális alapon történő bérbeadás esetében a (7) bekezdésében meghatározott munkálatokat a bérlő köteles elvégezni, a fizetendő lakbér mértékét erre tekintettel kell megállapítani.

(9) Az épület felújítása, illetőleg a vezetékhálórendszer meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

(10) Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

(11) Bérbeadó a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról csak akkor köteles gondoskodni, ha a bérlő vállalja annak, a lakbérrel együtt történő megtérítését.

(12) A (11) bekezdésben foglaltak esetén a lakásbérleti szerződésnek, vagy külön írásos megállapodásnak konkrétan meg kell jelölnie, hogy a bérbeadó mely bérlőt terhelő munkálatok elvégzését vállalta át, és ennek milyen igazolt költségei merültek fel. A szerződésnek, vagy a külön írásos megállapodásnak azt is tartalmaznia kell, hogy a bérlő a költségeket milyen ütemezésben (pl. a fizetendő lakbér havi összegét mennyivel növeli meg a költségek megtérítése) törleszti.

(13) Bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti, felújítja. A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák

- pontos megjelölését,
- kezdetének időpontját, illetőleg befejezésének határidejét,

- az indokolt és igazolt költségeket, valamint ezek megfizetésének módját, feltételeit, ütemezését,
- valamint azt a kikötést, hogy amennyiben a munkálatok hatósági engedélyhez kötöttek, azokat a bérlő köteles beszerezni.

(14) A költségek megtérítésének módjára a (3) bekezdésében foglaltak az irányadóak.

(15) Amennyiben a lakás átalakításának, korszerűsítését követően a lakás komfortfokozata vagy alapterülete megváltozott – amennyiben az átalakítás, korszerűsítés költségeit a bérbeadó viselte – a lakásbérleti szerződést – különös tekintettel a fizetendő lakbér mértékére – ennek megfelelően módosítani kell.

(16)³⁰ Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület berendezéseiben a bérlő vagy vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérlő köteles a hibát kijavítani vagy a keletkezett kárt megtéríteni.

15. §

(1)³¹ A Bérlő a Tulajdonos írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, szülőjét. Gyermek alatt az örökbefogadott, a nevelt és a mostohagyermeket, szülő alatt az örökbefogadó, a nevelő- és mostohaszülőt is érteni kell.

(2)³² A Tulajdonos írásbeli hozzájárulása esetén a bérlő befogadhat az (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó személyt is. A Tulajdonosi hozzájárulás csak kivételesen indokolt esetben adható meg:

- a) ha a befogadni kívánt személy a kérelem benyújtását megelőzően önkormányzati tulajdonban lévő lakást bérelt és bérleti jogviszonya a bérlemény szándékos rongálása, vagy a bérleményben lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítása miatt került megszüntetésre a kérelem benyújtását megelőző egy éven belül, vagy
- b) ha a befogadni kívánt személy a kérelem benyújtását megelőzően önkormányzati tulajdonban lévő lakásban bérlővel együttlakó személy volt, és kiköltözése vagy kiköltöztetése az a.) pontban meghatározott okok valamelyike miatt vált szükségessé a kérelem benyújtását megelőző egy éven belül.

(3)³³ Befogadásra irányuló Tulajdonosi hozzájárulás – az (1) bekezdés hatálya alá tartozó személyek kivételével – nem adható, amennyiben a bérlő bérleti jogviszonya felmondás alatt áll.

(4) Az (1) bekezdés hatálya alá tartozó személyek kivételével nem adható hozzájárulás, amennyiben a befogadni kívánt személynek Vaskút község területén saját tulajdonú lakása, vagy lakás használatára feljogosító jogosultsága van.

(5) Bérbeadónak a befogadást engedélyező hozzájárulásában ki kell kötnie, hogy a bérlő lakásbérleti szerződése megszűnését követően jogcím nélkül visszamaradó személyek kötelesek a lakásból kiköltözni, és elhelyezésükről saját maguknak kell gondoskodniuk.

³⁰ Kiegészítette a 21/2013. (XI.29.) rendelet 2.§-a. Hatálybalépés: 2014. január 1.

³¹ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 13.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

³² Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 13.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

³³ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 13.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

(6) Bérbeadói hozzájárulás nélkül történő befogadás – az (1) bekezdésben foglaltak kivételével – súlyos szerződésszegésnek minősül, és a lakásbérleti szerződés rendkívüli felmondását vonja maga után.

16. §

(1)³⁴ Bérlo a Tulajdonos hozzájárulásának birtokában a lakás egy részét albérletbe adhatja.

(2)³⁵ Albérlethez való Tulajdonosi hozzájárulás iránti kérelemhez az albérleti szerződést vagy annak tervezetét csatolni kell. Tervezet becsatolása esetén, ha a ténylegesen megkötött albérleti szerződés bármiben eltér a tervezettől, a bérlő köteles a megkötött szerződést a Tulajdonos részére azt a megkötését követő tizenöt napon belül megküldeni. Amennyiben bérlő e kötelezettségét önhibájából megszegi, Tulajdonos a hozzájárulását visszavonja.

(3)³⁶ Csak kivételesen indokolt esetben adható Tulajdonosi hozzájárulás, ha az albérlo a 15. § (2) a) vagy b) pontjainak hatálya alá tartozó személy.

(4)³⁷ Tulajdonosi hozzájárulás nem adható:

- határozott idejű bérleti szerződés esetén határozatlan idejű albérlethez,
- határozott idejű bérleti szerződés esetén határozott idejű, de a bérleti szerződés idejét meghaladó albérleti szerződéshez,
- olyan albérleti szerződéshez, amelyből hiányzik a kifejezett figyelmeztetés arra, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnése esetén az albérlet is megszűnik,
- a 15. § (3) bekezdésében meghatározott esetben,
- ha a leendő albérlo vagy albérlok, és – amennyiben a lakás egy részét továbbra is használni kívánják, vagy a 13. § (1) bekezdésében meghatározott esetről van szó – a lakásban már bennlakó személyek létszámára tekintettel alaposan feltehető, hogy az albérlethez történő hozzájárulás veszélyeztetné a lakás épségét, illetőleg – tekintettel az 5. § (3) bekezdésében foglaltakra is – súlyos hátrányt jelentene az ott lakók életkörülményeiben,
- a lakás egészének albérletbe adásához.

(5)³⁸ Sem a Tulajdonos, sem a bérbeadó a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó, volt albérlo elhelyezésére kötelezettséget nem vállal. Ezt a Tulajdonos hozzájárulásának tartalmaznia kell.

(6)³⁹ Tulajdonosi hozzájárulás nélkül történő albérletbe adás súlyos szerződésszegésnek minősül, és a lakásbérleti szerződés rendkívüli felmondását vonja maga után.

17. §

(1) Társbérlő kiköltözése esetén a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett lakrész az alábbi, együttes feltételek esetén adható bérbe:

- a lakásban maradó társbérlő szerződése nem áll felmondás hatálya alatt,

³⁴ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 14.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

³⁵ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 14.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

³⁶ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 14.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

³⁷ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 14.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

³⁸ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 14.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

³⁹

- a lakásban maradó társbérlőnek lakbértartozása vagy külön szolgáltatásra vonatkozó díjtartozása a bérbeadó felé nincsen,
- a lakásban maradó társbérlővel együtt lakó személyek (befogadottak, albérlők, stb.) mindegyike jogszerűen él a lakrészben,
- a lakásban maradó társbérlő és a vele jogszerűen együtt lakó személyek miatt a bérlemény állagának szándékos rongálása, valamint más lakókkal – ide értve a kiköltözött társbérlőt és vele együtt lakott személyeket is – szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránys, túrhetetlen magatartás tanúsítása miatt nem folyik, vagy az üresedést megelőző egy éven belül nem folyt eljárás sem a bérbeadó, sem valamely hatóság vagy a bíróság előtt.

18. §

(1)⁴⁰ A bérlő a határozatlan időre bérbe adott lakás esetében – a lakásbérleti jog folytatása ellenében –, a Tulajdonos írásbeli hozzájárulásának megadását követően, tartási szerződést köthet.

(2)⁴¹ A Tulajdonos a tartási szerződéshez való hozzájárulást köteles megtagadni, ha:

- a) az eltartó a 14. életévét még nem töltötte be,
- b) az eltartó a 14. életévét betöltötte, de önálló jövedelemmel nem rendelkezik, és nincsen olyan hozzátartozója, aki a tartási szerződésből a rá háruló anyagi terhek viselését vállalja,
- c) az eltartó az egészségügyi körülményei, állapota alapján a tartás teljesítésére nem képes,
- d) a bérlő életkora, jövedelmi viszonyai, egészségügyi körülményei, állapota alapján tartásra nem szorul,
- e) a bérlő tartásáról jogerős bírói döntés, illetőleg érvényes tartási szerződés alapján más személy gondoskodik,
- f) a bérlővel a lakásban jogszerűen együtt lakó más személy a bérlőt eltartja.

(3)⁴² Tulajdonos a hozzájárulását megelőzően a (2) bekezdésben meghatározott körülményeket az egyedi esetekben köteles tisztázni.

(4) A tartási szerződés megkötése után a felek a lakásba más személyt – kiskorú gyermekük kivételével – a másik fél írásbeli hozzájárulásával fogadhatnak be.

18/A.§⁴³

(1) A bérlő köteles az általa bérelt lakásra vonatkozó közüzemi díjak közvetlenül a szolgáltatónak határidőben megfizetni, és e tény, a bérleti díj megfizetésével egyidejűleg, illetve a bérbeadó felszólítására hitelt érdemlően igazolni.

(2) Ha a bérlő az (1) bekezdésben meghatározott lényeges kötelezettségét nem teljesíti, akkor a bérbeadó jogosult a 23.§ (1) bekezdés b) pontja szerint eljárni.

⁴⁰ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 15.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁴¹ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 15.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁴² Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 15.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁴³ Kiegészítette a 12/2013. (V.30.) rendelet 3.§-a. Hatálybalépés: 2013. május 31.

19. § A lakbér mértéke

(1) A lakásbérleti jogviszony keretében a lakás használatáért havi rendszerességgel fizetendő lakbér összegét a lakbér – komfortfokozattól függő – fajlagos mértéke és a lakás alapterülete határozza meg.

(2) A havi lakbér összege a komfortfokozattól függő egy m²-re eső havi lakbér mértékének, a lakás alapterület számításba vehető négyzetméterének a szorzata.

(3) A lakbér komfortfokozattól függő, egy m²-re eső mértékét jelen rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(4) A lakás alapterületének megállapításánál különösen *a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv.* (a továbbiakban: *Ltv.*) 91/A. § 7. pontjában felsorolt helyiségek teljes alapterületének az 1,90 m szabad belmagasságot elérő részét kell számításba venni oly módon, hogy a vakolt falsíkok között — a padlószint felett 1 m magasságban, 0,1 m pontossággal — mért méreteket, továbbá a beépített bútorok által elfoglalt területet kell figyelembe venni. A számított alapterületet a kerekítés szabályai szerint 1 m² pontossággal kell megállapítani.

(5) A loggia és zárt (fedett és oldalról átlátást gátló módon kialakított) erkély területének a felét kell számításba venni.

(6) A lakás helyiségei alapterületébe nem kell beszámítani:

- a) a falsíkokon kívül eső területet (az ajtóknál és ablakoknál levő beugrásokat, a 0,5 m²-nél kisebb alapterületű falfülkéket),
- b) a falsíkokból kiugró falpillérek által elfoglalt területet.

20. §

(1) A lakbér kiszámítása és erről a bérlő értesítése a bérbeadó feladata. Amennyiben a bérlő a számítás helyességét vitatja, a felmérést mindkét fél vagy képviselőjük jelenlétében meg kell ismételni.

(2) A lakbért módosítani kell, ha a lakás komfortfokozatában, alapterületében, a lakbért növelő vagy csökkentő tényezőkben változás következik be.

(3) A bérlő (bérlők) köteles (kötelesek) a lakbért és a külön szolgáltatások díját – amennyiben a felek másként nem állapodnak meg – egy összegben, minden hónap tizenötödik napjáig teljes egészében megfizetni. Tizenöt napot meghaladó késedelmes fizetés esetén a bérlő *a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv-ben* meghatározott késedelmi kamatot köteles fizetni a bérbeadó részére.

(4)⁴⁴ A bérbeadó jelen rendelet módosítása alapján jogosult a szerződésnek a lakbérre vonatkozó részét egyoldalúan módosítani úgy, hogy a módosítás életbe lépését megelőzően legalább 15 nappal a bérlőnek a módosításról szóló értesítést meg kell kapnia. A bérleti szerződésnek az erre vonatkozó figyelmeztetést tartalmaznia kell.

⁴⁴ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 16.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

(5) Amennyiben a bérlő a módosított bérleti díjjal nem ért egyet, a bíróságtól kérheti annak megállapítását. A bíróság jogerős határozatáig a lakásért a korábban fizetett lakbért kell fizetni.

21. § A lakbértámogatás szabályai⁴⁵

(1) Szociális lakás bérlője az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén 2.500 Ft/hó (azaz kettőezer-ötszáz forint/hó) lakbértámogatásra jogosult:

- a) a háztartásban az egy főre jutó havi jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200%-át (azaz kettőszáz százalékát) nem haladja meg, feltéve, hogy
- b) a lakásfenntartás havi költsége a háztartás összjövedelmének 30%-át (azaz harminc százalékát) meghaladja.

(2) A lakásfenntartás havi költségeként elismerhető költségek: a lakbér, a személyszállítás költségei (díja), a villany-, víz- és gázfogyasztás díja, a tüzelőanyag költségei, a szennyvíz elszállításának díja, továbbá a lakáscélú pénzügyi kölcsön törlesztő részletének összege, valamint egyéb, a *szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvényben* meghatározott költségek.

(3) A lakásfenntartás helyben elismert havi költsége a *szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény* 38. § (4) bekezdésében szabályozott normatív lakásfenntartási támogatás szabályozásánál elismert lakásnagyság és az egy négyzetméterre jutó helyben elismert költség szorzata.

(4)⁴⁶ A lakbértámogatás iránti kérelmet a Hivatalhoz benyújtott, és a Képviselő-testülethez címezve, írásban kell előterjeszteni. A kérelemhez csatolni kell:

- a) a háztartásban jövedelemmel rendelkezők kérelem benyújtását megelőző hónapra vonatkozó nettó jövedelemigazolásait;
- b) munkanélküli kérelmező és/vagy munkanélküli együtt élő családtag esetében a munkaügyi központ igazolását arról, hogy a kérelmező, illetőleg az együtt élő családtag az elhelyezkedés érdekében a munkaügyi központtal együttműködik;
- c) nyugdíjas kérelmező és/vagy nyugdíjas együtt élő családtag esetében a nyugdíjfolyósító igazolását az előző évben folyósított, valamint a tárgyévben folyósítandó nyugdíj mértékéről;
- d) egyéni vállalkozó kérelmező és/vagy egyéni vállalkozó együtt élő családtag esetén az Nemzeti Adó és Vámhivatal igazolását az előző évi jövedelemről, valamint az egyéni vállalkozó kérelmező, illetőleg együtt élő családtag nyilatkozatát a kérelem benyújtását megelőző hónapban szerzett nettó jövedelméről;
- e) amennyiben a kérelmező vagy a vele egy háztartásban együtt élő családtag családi pótlékban részesül, akkor a Magyar Államkincstár által kiállított családi pótlék szelvényt;
- f) alkalmi munkavállalói könyvvel rendelkező kérelmező és/vagy együtt élő családtag esetén az alkalmi munkavállalói könyv másolatát;
- g) középfokú oktatási intézményben, felsőoktatási intézményben tanulói, illetőleg hallgatói jogviszonyban álló kérelmező és/vagy együtt élő családtag – amennyiben a 18. életévét a kérelem benyújtásakor betöltötte – tanulói, illetőleg hallgatói jogviszonyának fennállásáról szóló igazolást;
- h) a költségeket igazoló, a kérelem benyújtását megelőző hónapra, vagy fizetési időszakra vonatkozó számlák másolatait.

⁴⁵ Módosította a 13/2008. (XII.19.) rendelet

⁴⁶ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 17.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

(5) A lakbértámogatás iránti kérelem bármikor előterjeszhető. A lakbértámogatás iránti kérelmet a bérbeadó a kérelem benyújtását követő következő képviselő-testületi ülése alkalmával, határozatban bírálja el. Amennyiben a lakbértámogatást megítéli, azt a fizetendő lakbér mértékének az (1) bekezdésben meghatározott összeggel történő csökkentése útján, nyújtja, a szociális lakásbérlet határozott időtartamára.

(6) A támogatást lakásonként – egy jogosult részére – kell nyújtani, függetlenül a bent lakó személyek számától. Külön lakásnak kell tekinteni a társbérlet, az albérlet, és a jogerős bírói határozattal megosztott lakás lakrészeit.

(7)⁴⁷ A képviselő-testület a lakbértámogatásra jogosultság feltételeinek fennállását évente felülvizsgálja. Amennyiben a felülvizsgálat eredményeként megállapításra kerül, hogy a jogosult már nem felel meg az (1) bekezdésben meghatározott követelményeknek, a bérlő – a képviselő-testület lakbértámogatást megvonó határozatának a vele történt közlését – követő hónaptól a teljes lakbért fizeti.

(8) Amennyiben a (6) bekezdésben meghatározott felülvizsgálat eredményeként megállapításra kerül, hogy a bérlő az 5. § követelményeinek sem felel meg, a képviselő-testület határozatában a jelen rendeletben meghatározott költségelvű lakbért állapítja meg részére. A bérbeadó a határozat meghozatalát követő hónaptól kezdődően jogosult a bérleti szerződés lakbérmértékre vonatkozó részét a határozatnak megfelelően módosítani.

(9) Amennyiben a bérlő a (7) bekezdésben meghatározott egyoldalú szerződésmódosítás jogszerűségét vitatja, követelése érvényesítése érdekében bírósághoz fordulhat.

(10) A (7) bekezdésben meghatározott szerződésmódosítás esetén a bérlőtől – jelen rendelet hatályba lépését követően megkötött szerződések esetén – óvadék követelhető, a 7. §-ban meghatározottak szerint.

(11) Az 5. § (12) bekezdésében foglalt esetben a lakbértámogatás iránt új kérelmet kell előterjeszteni.

(12)⁴⁸ A képviselő-testület lakbértámogatást megállapító, vagy azt megvonó, illetőleg a (7) bekezdés alapján hozott határozatát a bérbeadónak is meg kell küldeni.

22. § A lakásbérlet megszűnése

(1) A lakásbérleti szerződés megszűnik, ha:

- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- b) a lakás megsemmisül,
- c) az arra jogosult – felmondási joga jogszerű gyakorlásával – felmond,
- d) a bérlő meghal, és nincsen a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy,
- e) a bérlő a lakást elcseréli,
- f) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították,
- g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat alapján megszűnik.

⁴⁷ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 17.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁴⁸ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 17.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

(2) A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

(3)⁴⁹ A Tulajdonos előzetes hozzájárulásával a bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlő részére:

- a) másik lakást ad bérbé vagy
- b) másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést fizet vagy
- c) másik lakás bérbeadása nélkül fizet pénzbeli térítést.

(4)⁵⁰ Több bérlőnek a (3) bekezdés a) pontjában meghatározott igénye esetén az ilyen célra felhasználható üres vagy megüresedett lakásokat a bérbeadó tájékoztatását követően a Tulajdonos köteles pályázatra meghirdetni.

(5)⁵¹ A (3) bekezdés b) pontjában meghatározott megszűnés esetén a pénzbeli térítés mértéke – amennyiben a cserelakás lakbére magasabb, mint az addig bérelt lakás lakbére – a két lakás havi lakbére közötti különbség tizenkétszerese.

(6)⁵² Amennyiben a cserelakás lakbére alacsonyabb az eredeti lakás lakbérénel, a (3) bekezdés b) pontjában meghatározott megszűnési ok esetén, a pénzbeli térítés mértéke a két lakás havi lakbére közötti különbség négyszerese.

(7)⁵³ Határozott idejű lakásbérlet esetén, amennyiben a határozott idejű bérleti jogviszonyból tizenkettő, illetőleg négy hónapnál kevesebb van hátra, a (6)-(7) bekezdésekben pénzbeli térítés összegét a ténylegesen hátralévő hónapokra vonatkozóan, időarányosan kell meghatározni.

(8)⁵⁴ Nem jár pénzbeli térítés, amennyiben a bérlő a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapotban adja vissza a bérbeadó részére. Amennyiben bérlő úgy adja vissza a lakást, hogy egyes – őt terhelő – szükséges munkálatokat nem végzett vagy végeztetett el, de a lakás rendeltetésszerű használatra egyébként alkalmas, a pénzbeli térítés összege e munkálatok bérbeadó általi elvégzésének (elvégeztetésének) igazolt költségeivel csökken.

(9)⁵⁵ A (8) bekezdésében foglaltak nem alkalmazhatóak, amennyiben a cserére az addig használt lakás bontása, vagy az ingatlan a rajta található épületnek bontással is járó értékesítése miatt kerül sor.

(10)⁵⁶ A (3) bekezdés c) pontjában megjelölt megszűnés esetén a bérbeadó által fizetendő pénzbeli térítési összeg az addig használt lakás megszűnést megelőző tizenkettő hónapban fizetett lakbérének tízszerese, de legfeljebb a lakásra megállapított beköltözhető forgalmi érték 30%-a, melyet bérbeadó az új lakásba történő beköltözést követő 30 (azaz harminc) napon belül köteles bérlőnek megfizetni.

⁴⁹ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 18.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁵⁰ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 18.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁵¹ Módosította a 13/2008. (XII.19.) rendelet

⁵² Megállapította a 13/2008. (XII.19.) rendelet

⁵⁻¹⁴ Megállapította a 13/2008. (XII.19.) rendelet

(11)⁵⁷ Különösen fontos település beruházási érdek esetén a (10) bekezdésben foglalt pénzbeli térítés összege legfeljebb a lakásra megállapított beköltözhető forgalmi érték 60%-a lehet.

(12)⁵⁸ Határozott idejű lakásbérleti szerződés esetén a (10)-(11) bekezdésekben meghatározott pénzbeli térítés összege legfeljebb a lakásra megállapított beköltözhető forgalmi érték 10%-a, amennyiben a bérleti jogviszonyból legalább kettő év van hátra. Amennyiben a jogviszonyból hátralévő időtartam kettő évnél rövidebb, a pénzbeli térítés összegét időarányosan csökkenteni kell.

(13)⁵⁹ A (3) bekezdés b)-c) pontjaiban meghatározott pénzbeli térítés összegét a bérlő által felhalmozott lakbérhátralékkal csökkenteni kell.

(14)⁶⁰ A bérbeadó a (10)-(12) bekezdésben meghatározott döntése előtt köteles kikérni a Képviselő-testület véleményét, mely vélemény döntésében köti.

(15)⁶¹ A beköltözhető forgalmi érték megállapításához független ingatlanforgalmi szakértői vélemény beszerzése kötelező.

23. §

(1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha:

- a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,
- b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
- c) a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránysos, túrhetetlen magatartást tanúsítanak,
- d) a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják, vagy rendeltetésükkel ellentétesen használják,
- e) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető cserelakást ajánl fel.

(2) Bérlőtársi jogviszony esetén a felmondás valamennyi bérlőtársra csak akkor terjed ki, ha a felmondási ok velük szemben is megvalósult és a bérbeadó a felmondást valamennyi bérlőtárssal közölte.

(3) A bérbeadó a felmondás jogát a fennálló bérlőkijelölési, vagy bérlő-kiválasztási jog esetén e jog jogosultjának kezdeményezése alapján, vagy – a jogosult egyidejű értesítése mellett – önállóan gyakorolja.

(4) A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a bérbeadó és a bérlő közös átadás-átvételt tartanak, annak megállapítása iránt, hogy a bérlő rendeltetésszerű és szerződészerű állapotban adja-e vissza a lakást. Az átadás-átvételtől – a jelenlévő személyek aláírásával ellátott – jegyzőkönyvet kell felvenni, amely jegyzőkönyvet a szerződéshez kell mellékelteként csatolni.

⁶⁰ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 18.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

24. §

(1) Ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

(2) Ha a bérlő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet.

(3) Ha a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a bérlőt — a következményekre figyelmeztetéssel — a magatartás megszüntetésére vagy megisméltéséről való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megisméltéséről számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

(4) A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

(5) A felmondás az (1) és (2) bekezdés esetében az elmulasztott határnapot követő hónap, a (3) és (4) bekezdés esetében a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

25. §

(1)⁶² A bérbeadó – a lakás átalakítása, korszerűsítése, lebontása céljából – a határozatlan időre szóló szerződést a Tulajdonos előzetes jóváhagyásával írásban felmondhatja, ha a bérlő részére egyidejűleg cserelakást ajánl fel bérleti jogviszony létesítésére. A felmondási idő azonban három hónapnál rövidebb nem lehet.

(2)⁶³ A bérbeadó az (1) bekezdés szerinti felmondás esetén a bérlővel megállapodhat, hogy lakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet. A pénzbeli térítésre a 22. § (5)-(9) bekezdéseiben és a 22. § (13) bekezdésekben meghatározott szabályok az irányadók.

(3)⁶⁴ Az (1) bekezdés szerinti felmondás esetén a bérlő igényt tarthat arra, hogy a bérbeadó térítse meg a bérlő ingóságai elszállításának igazolt költségeit.

26. § A lakásbérleti jog folytatása

(1)⁶⁵ A bérlő halála esetén az eltartó a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha:

- a) a tartási szerződéshez a Tulajdonos írásban hozzájárult, és
- b) az eltartó a szerződésben vállalt tartási – vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti – kötelezettségét teljesítette, továbbá
- c) a Tulajdonosi hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

⁶² Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 19.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁶³ Módosította a 13/2008. (XII.19.) rendelet

⁶⁴ Módosította a 13/2008. (XII.19.) rendelet

⁶⁵ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 20.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

(2)⁶⁶ Akit a bérlő a Tulajdonosi hozzájárulása nélkül fogadhatott be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására akkor jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(3) Ha a (2) bekezdésben említettek jogosultak a lakásbérleti jog folytatására, eltérő megállapodásuk hiányában a lakásbérleti jogot a következő sorrend szerint folytatják: a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének gyermeke, továbbá szülője.

(4) A lakásbérleti jogot az azonos sorrendben jogosultak – eltérő megállapodásuk hiányában – bérlőtársként folytathatják.

(5) A bérlő halála esetén a bérlőkijelölési joggal érintett lakás bérleti jogát a bérlőkijelölésre jogosult által meghatározott személy folytathatja.

(6) A törvény alapján önkormányzati lakás bérleti jogának folytatására jogosultak és az eltartó eltérő megállapodásának hiányában a bérlő halála esetén a lakásbérleti jogot az eltartó folytatja.

(7) Aki a lakásbérleti jogot folytatja, köteles a lakáshasználatot változatlan feltételek mellett továbbra is biztosítani azok részére, akik a bérlő halálakor jogszerűen laktak a lakásban.

27. § A lakáscsere szabályai

(1)⁶⁷ Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérletére vagy tulajdonjogára cserélhető el. A cseréhez a Tulajdonos hozzájárulása kell.

(2)⁶⁸ A Tulajdonosi hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a Tulajdonos – legalább harminc napos határidő megjelölésével – köteles az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerző cserélő féltől kérni:

- a) a lakásbérleti szerződésének, illetőleg a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának,
- b) lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap harminc napnál nem régebbi hiteles másolatának

az iratokhoz történő benyújtását.

(3) A bérbeadó megtagadhatja a cseréhez történő hozzájárulását, ha a cserepartner a (2) bekezdésben említett kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, vagy a benyújtott iratok, illetőleg - szükség esetén - a csere lakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.

(4) A lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél

- a) egészségügyi ok,
- b) munkahely megváltozása,
- c) lényeges személyi körülmények, így különösen a bérlővel állandó jelleggel – jogszerűen – együtt lakó személyek számának megváltozása

⁶⁶ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 20.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁶⁷ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 21.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁶⁸ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 21.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

miatt cseréli el a lakást, és a (3) bekezdésben foglalt esetek nem állnak fenn.

(5) A lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg akkor sem, ha az (4) bekezdés a) vagy b) pontjában megjelölt indok a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek esetében áll fenn.

(6) A hozzájárulást az (4)-(5) bekezdésekben említett indokok fennállása esetén is meg kell tagadni, ha a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járul hozzá.

(7)⁶⁹ Ha a Tulajdonos a lakáscsere szerződéshez történő hozzájárulását az *Ltv.* Rendelkezései, vagy a joggal való visszaélés tilalma folytán nem tagadhatja meg, a csere következtében létrejövő új bérleti szerződés feltételeit sem állapíthatja meg terhesebben a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél; kivéve, ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a lakbér megállapítására, ha a csere folytán bérleti jogot szerző cserélő fél az *Ltv.* 34.§ (1) bekezdésére tekintettel a korábbi bérlőtől eltérő lakbérbesorolásba esik.

28. § A jogcím nélküli lakáshasználat, az önkényes beköltözés

(1)⁷⁰ Jogcím nélküli lakáshasználó az, aki a lakást a Tulajdonosnak - bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog fennállása esetén e jog jogosultjának - a hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó – az elhelyezésre jogosult jogcím nélküli lakáshasználó kivételével – a használat első kettő hónapjában a jelen rendeletben – az általa jogcím nélkül használt lakásra – meghatározott lakbérnek megfelelő lakáshasználati díjat, a kettő hónap elteltével pedig e díj kétszeresét köteles fizetni.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak nem alkalmazhatóak, amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó másik lakásra tarthat igényt.

(4)⁷¹ A Tulajdonos a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított harminc napon belül a lakás kiürítése iránti peres eljárást, vagy az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránt az *Ltv.* 90/A. §-ában szabályozott közigazgatási eljárást indít.

(5)⁷² A jogcím nélküli lakáshasználó, a peres eljárás megindítása előtt írásban kérheti a Tulajdonost, hogy az az általa jogcím nélkül használt lakásra vonatkozó, jelen rendelet szabályainak megfelelően kiutaló határozatot hozzon lakásbérleti szerződés bérbeadóval történő megkötése érdekében. Szerződés kizárólag akkor köthető, ha a jogcím nélküli használonak lakbérhátraléka, használati díjhátraléka, továbbá közüzemi tartozása nincs.

MÁSODIK RÉSZ A HELYISÉGEK BÉRBEADÁSÁNAK SZABÁLYAI

⁶⁹ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 21.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁷⁰ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 22.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁷¹ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 22.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁷² Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 22.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

29. §

(1)⁷³ Az önkormányzat a tulajdonában lévő nem lakáscélú helyiségeket (a továbbiakban: helyiség) – a 30. § (12)-(13) bekezdésében foglalt esetek kivételével – pályázati úton adja bérbe. Tulajdonosi jogait és kötelezettségeit az önkormányzat a képviselő-testületen keresztül gyakorolja.

(2)⁷⁴ A helyiségbérleti jogviszonyt a képviselő-testület döntése alapján a bérbeadó és a bérlő írásban megkötött szerződése határozatlan, vagy határozott időre, illetve feltétel bekövetkezéséig hozza létre.

30. §

(1)⁷⁵ A helyiség bérlőjének kiválasztása a bérleti díj mértékének pályázati úton történő licitáltatásával történik. A pályázatot a képviselő-testület határozatban írja ki.

(2)⁷⁶ A pályázati kiírást az önkormányzat hirdetőtábláira kell harminc napra kifüggeszteni, valamint, ha a képviselő-testület úgy dönt, meg kell hirdetni a helyi kábel-televízióban, valamint a helyi, illetőleg a regionális sajtóban is.

(3)⁷⁷ A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a helyiség adatait (fekvése, rendeltetése, alapterülete, felszereltsége, műszaki állapota),
- a pályázati alapár (induló ár) mértékét, jelezve, hogy a szerződést a képviselő-testület a legkedvezőbb ajánlatot fogadja el,
- helyiséggel kapcsolatban fizetendő, a képviselő-testület által nyújtott külön szolgáltatások díját, vagy utalást arra, hogy ezek mértékét jogszabály határozza meg, valamint figyelmeztetést arra, hogy a pályázat nyertesének a szerződést követően a 7. § (1)-(11) bekezdéseiben meghatározottak szerint óvadékfizetési kötelezettsége áll majd fenn, tekintettel a 32. § (1) bekezdésére,
- a bérleti jogviszony időtartamát, tekintettel a 23. § (2) bekezdésében meghatározottakra,
- ha van ilyen, akkor a helyiség profilkötöttségére történő feltétel meghatározását,
- a bérbeadni kívánt helyiség megtekinthetőségének időpontját,
- a pályázati ajánlat benyújtásának módját és helyét,
- a pályázati ajánlat benyújtásának határidejét, amelyet úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzétételének napja és a pályázatok benyújtására megjelölt határnap között a rendelkezésre álló idő ne legyen kevesebb tizenöt napnál,
- a pályázati tárgyalás helyét és idejét, valamint
- az eredményhirdetés helyét és idejét.

(4) A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a pályázó nevét, címét (székhelyét), egyéb elérhetőségét,
- a helyiség általa tervezett felhasználási célját, illetve profilkötöttséggel meghirdetett helyiség esetében a nyilatkozatot arról, hogy a profilkötöttségnek megfelelő tevékenységet kíván gyakorolni ott,

⁷³ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 23.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁷⁴ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 23.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁷⁵ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 24.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁷⁶ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 24.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁷⁷ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 24.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

- nyilatkozatot a pályázati feltételek elfogadásáról,
- a tevékenység végzésére jogosító okirat másolatát (30 napnál nem régebbi cégkivonat, vagy vállalkozói igazolvány, a tevékenység jellegétől függő egyéb hatósági igazolás és engedély, adószám),
- 30 napnál nem régebbi aláírási címpéldányt.

(5)⁷⁸ A pályázati tárgyalást megelőzően a képviselő-testület megvizsgálja, hogy a pályázat az alaki és tartalmi követelményeknek megfelel-e. A pályázónak a tárgyalásig van lehetősége a hiányosságok pótlására, amelynek elmulasztása a kizárását vonja maga után.

(6)⁷⁹ A pályázati tárgyalás nyilvános, azon a bérbeadó képviselője, jegyzőkönyvvezető, valamint a pályázati ajánlattevők vesznek részt. Az ajánlattevő – ha szükséges, írásos meghatalmazás becsatolásával – képviselő útján is eljárhat. A pályázati tárgyalást a polgármester vezeti.

(7)⁸⁰ A pályázati tárgyaláson jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a polgármester, a jegyzőkönyvvezető, valamint a pályázók (a pályázók képviselőjében eljáró személyek) írnak alá. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a (10) bekezdésben foglalt figyelmeztetés megtörténtét.

(8) Bármely pályázó kérésére a nyilvánosságot ki kell zárni, erre a pályázókat a tárgyalás kezdetekor figyelmeztetni kell.

(9)⁸¹ A pályázat nyertese az, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a pályázati tárgyalás (licit) során a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetésére vállal kötelezettséget. A pályázat nyertesének személyét a polgármester hirdeti ki.

(10)⁸² A helyiségbérleti szerződést a képviselő-testület döntése alapján a bérbeadó köti meg a bérlővel. Amennyiben a pályázat nyertese a szerződést a bérleti jog elnyerését követő tizenöt napon belül önhibájából nem köti meg, helyére a soron következő legmagasabb ajánlatot tevő pályázó lép. Erre a pályázat nyertesét a polgármester még a pályázati tárgyaláson figyelmeztetni köteles. A figyelmeztetést a pályázat nyertesének külön is alá kell írnia.

(11)⁸³ Amennyiben a pályázati tárgyalás nyertese a (10) bekezdésben meghatározott okból elesik a szerződéskötési jogosultságától, úgy a soron következő pályázóval az alábbi feltételekkel köthető szerződés:

- a) amennyiben a soron következő pályázó ajánlata a pályázat nyertese ajánlatának kilencven százalékát meghaladja, akkor a szerződés azon ajánlati összeggel kerül megkötésre, vagy
- b) ha a soron következő pályázó ajánlata az a) pontban foglalt összeget nem éri el, akkor a képviselő-testület köteles a soron következő pályázó részére a pályázat nyertese által ígért ajánlati összeg kilencven százalékának megfelelő bérleti díj fejében a bérleti szerződés megkötését kezdeményezni. Amennyiben a soron következő pályázó ezt nem fogadja el, a pályázatot eredménytelennek kell nyilvánítani.

⁷⁸ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 24.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁷⁹ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 24.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁸⁰ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 24.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁸¹ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 24.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁸² Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 24.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁸³ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 24.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

(12)⁸⁴ A pályázati eljárás eredménytelensége esetén a képviselő-testület új pályázatot ír ki, szükség esetén a pályázati feltételek módosításával, illetve új feltételek meghatározásával. A megismételt pályázat lefolytatására szintén a 29-30. § rendelkezéseit kell alkalmazni.

(13)⁸⁵ Amennyiben a megismételt pályázat is eredménytelen marad, a képviselő-testület a soron következő ülésén a helyiség pályázati úton kívül történő bérbeadásáról határozhat, vagy újra pályázatot írhat ki. Amennyiben a képviselő-testület pályázati úton kívül történő bérbeadás mellett dönt, és új feltételeket nem határoz meg, a megismételt pályázaton meghatározott feltételekkel kell a helyiséget bére adni.

(14) Nem kell pályázatot meghirdetni, amennyiben az önkormányzat által támogatott célra szerveződött vagy ilyen célt is megvalósító, továbbá közérdekű, közhasznú feladatot ellátó természetes vagy jogi személlyel, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet e közérdekű, közhasznú feladata ellátása érdekében kíván önkormányzati tulajdonban lévő helyiséget bérelni.

31. §

(1)⁸⁶ A bérleti díj mértékét a bérlő és a képviselő-testület megállapodása határozza meg. Pályáztatott helyiségek esetén a bérleti díj a szerződéskötésre jogosult pályázó által ígért legmagasabb összeg.

(2)⁸⁷ A bérlő a helyiség használatáért járó bérleti díjat és a képviselő-testület által nyújtott külön szolgáltatásokért fizetendő díjat havonta előre, egy összegben, legkésőbb a hónap tizenötödik napjáig köteles megfizetni a bérbeadó részére.

(3)⁸⁸ A bérleti díj és a képviselő-testület által nyújtott külön szolgáltatások díjának mértékét a bérlő és a képviselő-testület a piaci viszonyoknak megfelelően évente, a következő év január 1-től érvényes hatállyal módosíthatja. A képviselő-testület a bérleti díj és a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díjának következő évi mértékére vonatkozó ajánlatát legkésőbb a tárgyév október 31-ig megküldi a bérlőnek.

(4) Bérbeadó – az értelemszerű (a helyiség rendeltetéséből és nem lakás célú jellegéből adódó) különbségeket leszámítva – a helyiséget a 12. § (1)-(4) bekezdéseiben meghatározottak szerint köteles a bérlőnek átadni.

(5)⁸⁹ A bérlő a bérleti jogviszony tartama alatt – a profilkötöttséggel bére adott helyiségeket kivéve – a képviselő-testület írásos hozzájárulásával a helyiséget eredeti rendeltetésétől eltérő célra is jogosult használni.

(6)⁹⁰ Az eltérő célú használatra az (5) bekezdésben meghatározott hozzájárulás nem adható, ha az a helyiség épségét veszélyeztetné, valamint amennyiben alapos okkal feltételezhető, hogy az eltérő tevékenység az annak várható hatásterületén élők jogait vagy jogos érdekeit súlyosan sértené vagy veszélyeztetné. Indokolt esetben a képviselő-testület írásban – ésszerű határidő

⁸⁴ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 24.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁸⁵ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 24.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁸⁶ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 25.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁸⁷ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 25.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁸⁸ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 25.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁸⁹ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 25.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁹⁰ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 25.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

tűzésével – felhívhatja a bérlőt, hogy az az eltérő használat várható hatásterületén élőknek az eltérő használattal kapcsolatos, *önkéntes*, írásos, névvel, lakcímmel és saját kezű aláírással ellátott nyilatkozatait az eltérő használatához benyújtott kérelem elbírálása érdekében csatolja be.

(7)⁹¹ Bérlő a képviselő-testület írásbeli hozzájárulásával – és hatósági engedélyköteles átalakítás esetén a szükséges hatósági engedélyek birtokában – a helyiséget saját költségén beszámítási, megtérítési igény nélkül jogosult átalakítani. Profilkötöttséggel megkötött szerződés esetén átalakítási munkálatokat csak akkor végezhet, ha azok a profilkötöttséget nem sértik.

(8)⁹² A (7) bekezdésben meghatározott képviselő-testületi hozzájárulás megtagadásának eseteire a (6) bekezdésben meghatározottak irányadóak.

(9)⁹³ A bérlő a képviselő-testület írásbeli hozzájárulásával bérleti jogát másra átruházhatja, elcserélheti, továbbá a helyiséget albérletbe adhatja. Az átruházáshoz, cseréhez és albérletbe adáshoz vonatkozó képviselő-testületi hozzájárulás megadására irányuló kérelemhez csatolni kell a tevékenység végzésére jogosító okiratok másolatát (30. § (4) bekezdés negyedik francia bekezdése). Albérlet és a bérleti jog átruházása esetén a 16. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadóak.

(10)⁹⁴ Albérletbe nem adható képviselő-testületi hozzájárulás:

- határozott idejű helyiségbérleti szerződés esetén határozatlan idejű albérletbe,
- határozott idejű helyiségbérleti szerződés esetén határozott idejű, de a helyiségbérleti szerződés idejét meghaladó albérleti szerződéshez,
- képviselő-testület és bérlő között az albérletbe adás iránti kérelem benyújtásakor jogvita van,
- a 3. § (7) bekezdésében meghatározott esetben.

(11) Ha az albérlő a helyiséget eltérő célra kívánja használni, vagy át akarja alakítani, az (5)-(7) bekezdésekben meghatározottak az irányadóak.

(12)⁹⁵ A helyiség bérleti jogának átruházásához szükséges képviselő-testületi hozzájárulást meg kell tagadni a (10) bekezdésében meghatározott esetekben.

(13) Jelen §-ban nem szabályozott kérdésekben *jelen rendeletnek az önkormányzati lakások bérletére vonatkozó szabályait*, továbbá az *Ltv., a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv., továbbá a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. tv. szabályait* kell alkalmazni.

32. §

(1) Helyiségbérlet esetén a 7. § (6) bekezdésében meghatározott részletfizetési kedvezmény vagy fizetési halasztás új (kezdő) vállalkozónak vagy vállalkozásnak adható, vállalkozása első évében.

(2) A 30. § (14) bekezdése alá tartozó bérlő az óvadékfizetési kötelezettség alól mentesül.

HARMADIK RÉSZ

⁹¹ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 25.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁹² Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 25.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁹³ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 25.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁹⁴ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 25.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

⁹⁵ Módosította a 26/2012. (XI.30.) rendelet 25.§-a. Hatálybalépés: 2013. január 1.

ZÁRÓ ÉS VEGYES RENDELKEZÉSEK

33.§

- (1) Jelen rendelet 2006. szeptember 1-jén lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet előírásait első ízben a rendelet hatálybalépése után benyújtott ügyekben kell alkalmazni.
- (3) Jelen rendelet hatálybalépésével *a Vaskút Községi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 18/2000. (XII. 12.) rendelete*, valamint az azt módosító 6/2001. (V. 2.) rendelet, a 13/2001. (XI. 28.) rendelet, a 18/2001. (XII. 19.) rendelet, a 25/2002. (XII. 16.) rendelet, a 22/2003. (XII. 16.) rendelet, a 22/2004. (V. 7.) rendelet, a 31/2004. (XII. 1.) rendelet, valamint a 17/2005. (X. 26.) rendelet hatályukat veszítik.
- (4) Jelen rendeletben nem rendezett kérdésekre az *Ltv., a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv., továbbá a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. tv. szabályait* kell alkalmazni.

Alszege Zoltán
polgármester

dr. Gyenes Gabriella
körjegyző

ZÁRADÉK:

Kihirdetve: 2006. augusztus 30-án.

dr. Gyenes Gabriella
körjegyző

1. melléklet⁹⁶

a Vaskút Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
a lakások és egyéb helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló
14/2006. (VIII.30.) rendeletéhez

1. A fizetendő lakbér mértékét az alábbi tényezők határozzák meg:

- a bérbeadás jellege (üzleti alapú, szolgálati, bérlőkijelölésű, közérdekű, szociális), és
- a lakás komfortfokozata, valamint
- a lakás alapterülete.

2. Az 1. pontnak megfelelően az egységnyi díjtétel:

Szociális alapú bérbeadás esetén:

- | | |
|---------------------------|--------------------------------|
| - összkomfortos lakásra | 245 Ft/m²/hó |
| - komfortos lakásra | 185 Ft/m²/hó |
| - félkomfortos lakásra | 160 Ft/m²/hó |
| - komfort nélküli lakásra | 145 Ft/m²/hó |

Költségelvű bérbeadás esetén:

- | | |
|---------------------------|--------------------------------|
| - összkomfortos lakásra | 330 Ft/m²/hó |
| - komfortos lakásra | 240 Ft/m²/hó |
| - félkomfortos lakásra | 210 Ft/m²/hó |
| - komfort nélküli lakásra | 185 Ft/m²/hó |

Piaci alapon történt bérbeadás esetén:

- | | |
|---------------------------|--------------------------------|
| - összkomfortos lakásra | 395 Ft/m²/hó |
| - komfortos lakásra | 285 Ft/m²/hó |
| - félkomfortos lakásra | 245 Ft/m²/hó |
| - komfort nélküli lakásra | 230 Ft/m²/hó |

(A díjak az Áfa összegét tartalmazzák.)

⁹⁶ Módosította a 21/2013. (XI.29.) rendelet 3.§-a. Hatálybalépés: 2014. január 1.

2. melléklet⁹⁷

a Vaskút Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és egyéb helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 14/2006. (VIII.30.) rendelethez

Az önkormányzat tulajdonában álló lakás célú ingatlanok

cím	Komf. Fokozat/ Földszint/Emelet	Méret (m2)	jelleg
Segesvári u.20./A.	Összkomf. / E.	83	Ü/SZ/B/K*
Segesvári u. 20./B.	Összkomf. / F.	97	Ü/SZ/B/K*
Bem u. 51./A.	Komf. / E.	75	Ü/SZ/B/K*
Bem u. 51./B.	Komf. / F.	56	Ü/SZ/B/K*
Kossuth u. 87.			Ü/SZ/B/K*
Kossuth u. 97./B.	Összkomf. / F.	106	Ü/SZ/B/K*
Kossuth. u. 97./C.	Komf. / F.	74	Ü/SZ/B/K*
Kossuth. u. 94./A.	Komf. / F.	72	SZOC*
Kossuth u. 94./B.	Komf. / F.		SZOC*
Kossuth u.94./C.	Komf. nélküli		SZOC*
Kossuth u. 94./D.	Komf. / F.	27	SZOC*
Szeremlei u.6./A.	Öszkomf.	59	SZOC*
Szeremlei u. 6./B.	Öszkomf.	59	SZOC*
Szeremlei u.10./A.	Öszkomf.	59	SZOC*
Szeremlei u.10./B.	Öszkomf.	59	SZOC*
Szeremlei u. 12./A.	Öszkomf.	59	SZOC*
Szeremlei u. 12./B.	Öszkomf.	59	SZOC*
Szeremlei u. 14./A.	Öszkomf.	59	SZOC*
Szeremlei u. 14./B.	Öszkomf.	59	SZOC*
Szeremlei u. 18./A	Öszkomf.	59	SZOC*
Szeremlei u. 18./B.	Öszkomf.	59	SZOC*
Szeremlei u. 20./A.	Öszkomf.	59	Ü/SZ/B/K*
Szeremlei u. 20./B.	Öszkomf.	59	Ü/SZ/B/K*
Szeremlei u. 22./A.	Öszkomf.	59	Ü/SZ/B/K*
Szeremlei u. 22./B.	Öszkomf.	59	Ü/SZ/B/K*

***jelleg – Ü: üzleti alapú; Sz: szolgálati; B: bérlőkijelölésű; K: közérdekű;
SZOC: szociális**

⁹⁷ Módosította a 21/2013. (XI.29.) rendelet 4.§-a. Hatálybalépés: 2014. január 1.

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú ingatlanok

cím	jelleg
Kossuth u. 97./ A.	iroda
Kossuth u. 92.	iroda
Kossuth u. 91.	zeneterem
Kossuth u. 140.	tűzoltószertár
Kossuth u. 105	irodaház
Petőfi u. 106.	edzőterem
Petőfi u. 109.	üzem, raktár