



BÁTONYTERENYE

# Bátonyterenye Város Önkormányzata Képviselő-testülete

3070 Bátonyterenye, Városház út 2. Tel: 32/353-877 Fax: 32/354-945

E-mail: titkarsag@batonyterenye.hu

## Bátonyterenye Város Önkormányzata Képviselő-testületének

7/2011. (III.31.)

### ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

#### a lakások és helyiségek bérletéről

Bátonyterenye Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 19. § (1)-(2) bekezdésében, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében 34. § (1) bekezdésében 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. §(2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében megállapított feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

#### I. RÉSZ

##### Lakásbérlet szabályai

##### *I. fejezet*

##### *Általános rendelkezések*

#### 1. Rendelet hatálya

##### 1. §

- (1) A rendelet hatálya Bátonyterenye Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.
- (2) Az önkormányzat intézményeinek épületében lévő – a rendelet hatálybalépésekor a költségvetési szerv rendelkezése alatt álló – lakás bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulás feltételeit az intézményi költségvetési szerv önállóan határozza meg.
- (3) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Ltv.) a Polgári törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk) valamint az önkormányzat tulajdonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 25/2003.(XII.19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyronrendelet) rendelkezéseit kell alkalmazni.

## 2. Hatásköri szabályok

### 2. §<sup>6</sup>

(1) A képviselő-testület a bérbeadási jogok és kötelezettségek gyakorlását - az e rendeletben szabályozottak szerint - a polgármesterre, valamint a Humánszolgáltatási Bizottságra ruházza át.

(2) A képviselő-testület a lakások kezelésével, üzemeltetésével összefüggő feladatait az erre a célra létrehozott gazdálkodó szerv (a továbbiakban: kezelő) útján látja el.

(3) A lakásbérlettel kapcsolatos egyedi ügyekben a döntések előkészítése a polgármesteri hivatal, a döntések végrehajtása - ideértve a szerződések megkötésével, módosításával és megszüntetésével kapcsolatos feladatokat is - külön megbízási szerződésben foglaltak szerint a kezelő feladata.

(4) Az (1) bekezdésben foglaltak nem érintik a képviselő-testületnek azt a jogát, hogy bármelyik lakás tekintetében közvetlenül gyakorolja a tulajdonosi és a bérbeadási jogokat.

## II. fejezet

### *A lakások bérbeadásának általános feltételei*

#### 3. Lakások bérbeadásának jogcímei, módjai

### 3. §<sup>3</sup>

Lakást csak lakás céljára az e rendeletben meghatározott jogcímen és módon lehet bérbe adni.

### 4. §

Lakásokat

- a) pályázat útján:
    - aa) szociális helyzet alapján,
    - ab) felújítási, korszerűsítési kötelezettség vállalása mellett,
  - b) bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog alapján,
  - c) közérdekű céllal,
  - d) törvényben, bírósági-, vagy hatósági határozatban előírt elhelyezési vagy bérbeadási kötelezettség alapján,
  - e) jogcím nélküli személyek elhelyezése érdekében,
  - f) lakáscsere alapján,
  - g) lakásbérleti jog folytatása alapján,
  - h) méltányosságból,
  - i) az e rendeletben meghatározott egyéb jogcímen
- lehet bérbe adni.

#### 4. Lakások pályázati eljárásának általános szabályai

##### 5. §

- (1) A kezelő kezdeményezésére, a jogilag rendezett, üres lakások bérbeadására a polgármester pályázatot ír ki. A pályázati felhívást a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a bátonyterenyei helyi lapban, illetve az önkormányzat hivatalos honlapján ([www.batonyterenye.hu](http://www.batonyterenye.hu)) a (a továbbiakban: szokásos módon) a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző legalább 15 nappal közzé kell tenni.
- (2) A pályázatot benyújtani az erre a célra rendszeresített – a pályázónak térítésmentesen rendelkezésre bocsátott – nyomtatványon (továbbiakban: pályázati adatlapon) lehet. A pályázatokat a polgármester előterjesztése alapján a Humán Szolgáltatási Bizottság bírálja el.
- (3) Egy személy vagy egy család az azonos időpontban meghirdetett lakások közül legfeljebb két lakásra nyújthat be pályázatot. Minden lakásra külön pályázatot kell benyújtani.

##### 6. §

- (1) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett lakás bérbeadásának jogcímét,
- b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
- c) felújítási kötelezettségvállalással járó pályázat esetén a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges munkák megjelölését, a befejezési határidőt és a költségvetés várható összegét,
- d) lakásra megállapított lakbér mértékét, a bérleti szerződés időtartamát, valamint a külön szolgáltatások díját,
- e) pályázati feltételeket,
- f) lakás megtekinthetőségének időpontját,
- g) pályázat benyújtásának helyét, határidejét, módját,
- h) eredmény közlésének időpontját és módját,
- i) pályázat szempontjából lényeges egyéb körülményeket, információkat.

- (2) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét, lakcímét, az együttköltözők nevét, számát és a közöttük fennálló rokoni kapcsolat megjelölését,
- b) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy megfelel a pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek és vállalja a pályázati kiírásban meghatározott kötelezettségeket,
- c) felújítási kötelezettség vállalása feltételével meghirdetett lakás esetén a pályázó kötelezettségvállalását a költségviselés módjára és mértékére,
- d) a pályázó és a vele együttköltöző hozzátartozók jövedelmi és vagyoni helyzetére, valamint jelenlegi lakáskörülményeire vonatkozó adatokat és
- e) a pályázat elbírálása szempontjából lényeges egyéb adatokat, tényeket, körülményeket és nyilatkozatokat.

(3) A pályázathoz mellékelni kell:

- a) a pályázó és családtagjai jövedelmére vonatkozó igazolásokat,
- b) igazolást arról, hogy a felajánlott bérlakás után nem áll fenn lakbértartozás, közüzemi díjtartozás,
- c) a jelen rendeletben és a pályázati kiírásban meghatározott egyéb okiratokat, igazolásokat és nyilatkozatokat.

## 7. §

(1) Házas – vagy élettársak pályázatot csak közösen nyújthatnak be.

(2) Az egy főre jutó nettó jövedelem megállapításánál az érintettek valamennyi jövedelmét (munkajövedelem, társadalombiztosítási-, szociális ellátások stb.) figyelembe kell venni.

(3) A (2) bekezdésben hivatkozott jövedelem igazolására az alábbi okiratokat kell benyújtani:

- a) társadalombiztosítási ellátásokra vonatkozóan a Nyugdíjfolyósító Igazgatóság által kiadott igazolás, vagy a kifizetett ellátás igazoló szelvénye, ennek hiányában az utolsó havi bankszámlakivonat,
- b) munkaviszonyból származó jövedelmek esetében a pályázat benyújtását megelőző 3 hónapra vonatkozó, nettó jövedelemről szóló munkahelyi igazolás,
- c) egyéni vagy társas vállalkozásból származó jövedelmek esetén a tárgyévet megelőző évre vonatkozó illetékes állami adóhatóság által kiadott igazolás,
- d) munkanélküli ellátás esetében a folyósított ellátást igazoló szelvény, ennek hiányában a munkaügyi kirendeltség által kiállított igazolás,
- e) egyéb jövedelmek esetében a pályázó felelőssége tudatában tett nyilatkozat a havi átlagos nettó jövedelemről, illetve az ezt bizonyító irat.

(4) A lakás bérleti szerződésében meghatározott bérleti díj és az esetleges külön szolgáltatásokért fizetendő díj a pályázó és a vele együttköltöző személyek nettó összjövedelmének 25 %-át nem haladhatja meg.

(5) A hiányosan benyújtott és a jelen rendeletben, vagy pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek meg nem felelő, illetőleg valótlan adatokat tartalmazó pályázati kérelmek érvénytelenek.

(6) A nyertes pályázatok, valamint az el nem fogadott pályázatok benyújtóit a Humán Szolgáltatási Bizottság döntéséről értesíteni kell.

(7) A nyertes pályázóval a bérbeadói okirat kézhezvételétől számított 15 napon belül bérleti szerződést kell kötni. Amennyiben a határidő lejártát követően a bérbeadói okirat kézhezvételétől számított 30 napon belül a nyertes pályázó nem köti meg a szerződést és a késedelmét nem menti ki, úgy a nyertes pályázó a pályázatból automatikusan törlésre kerül. A nyertes visszalépése vagy kiesése esetén az értékelésben soron következő pályázóval kell megkötni a szerződést.

## 5. Szociális alapú pályáztatás speciális szabályai

### 8. §

- (1) Szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján történő bérbeadás feltételei az általános feltételeken kívül az alábbiak:
- a) a pályázó nagykorú, cselekvőképes Európai Gazdasági Térségi állampolgár, bevándorlási vagy letelepedési engedéllyel rendelkező személy, aki bátonyterenyei lakóhellyel rendelkezik,
  - b) a pályázónak és a vele együttlakó és együttköltöző közeli hozzátartozónak az egy főre jutó havi nettó jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének (továbbiakban: nyugdíjminimum) háromszorosát nem haladja meg, és a nem lakás célú ingatlan, ingó, továbbá vagyoni értékű jogainak együttes forgalmi értéke a nyugdíjminimum 60 szorosát nem haladja meg.
  - c) a pályázó vagy házastársa (élettársa), illetve a vele együttlakó vagy együttköltöző hozzátartozója önálló beköltözhető lakástulajdonnal – a végrehajtási árverésre kijelölt ingatlant kivéve - önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányaddal, lakás haszonélvezeti jogával, önkormányzati lakás bérleti vagy bérlőtársi jogával nem rendelkezik,
- (2) Az önkormányzati lakás bérleti vagy bérlőtársi jogával rendelkező pályázó esetében a bérleti illetve bérlőtársi jog nem kizáró feltétel, amennyiben a bérlakását újrahasznosításra a bérbeadó részére visszaadja.

### 9. §

- (1) Szociális bérlet esetén a lakásigény mértékét meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe.
- (2) A méltányolható lakásigény felső határa a pályázó és a vele együtt költöző családtagok számától függően:
- a) 1 személy esetében: 1 lakószoba
  - b) 2-3 személy esetében: 2 lakószoba
  - c) 4 személy esetében 2 és 1/2 lakószoba
  - d) minden további személy esetén, a c) pontban meghatározott szobaszám személyenként fél szobával növekszik.
- (3) A lakásigény mértékének megállapításánál a pályázót, a kiskorú gyermekét és a vele állandó jelleggel együtt lakó és költöző személyeket kell figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatók be a lakásba.
- (4) A pályázó a pályázat benyújtásakor köteles hitelt érdemlően igazolni a szociális bérletre való jogosultságot, valamint egyidejűleg csatolni a pályázati kiírásban szereplő igazolásokat, nyilatkozatokat.

## 10. §

A pályázatok elbírálása során előnyben részesül az a pályázó, aki

- a) a lakáshitel részletek fizetése miatt nehéz helyzetbe került és lakóingatlana bírósági végrehajtási árverésre kijelölt, valamint a lakóingatlan, mint zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésre kijelölt,
- b) meglévő lakását újrahasznosításra visszaadó személy, amennyiben lakásfenntartással kapcsolatos fizetési kötelezettségét teljesítette és a pályázat benyújtását megelőzően a lakásbérlet szabályai tekintetében jogkövető magatartást tanúsított,
- c) háztartásában egy vagy több gyermeket nevel,
- d) romos, műszakilag elavult vagy egészségügyi szempontból nem megfelelő lakásban él,
- e) fogyatékos, tartósan beteg, vagy maradandó egészségkárosodásban szenvedő személy neveléséről, tartásáról, ápolásáról gondoskodik.

## 6. Felújítási kötelezettség vállalása melletti bérbeadás speciális szabályai

### 11. §

A kezelő kezdeményezésére, a lakhatásra nem alkalmas, felújításra szoruló üres lakások esetében felújítási kötelezettség vállalása melletti bérbeadásra a polgármester pályázatot ír ki, melyet a szokásos módon közzé kell tenni.

### 12. §

- (1) A felújítási kötelezettség vállalás melletti bérbeadás feltételei az általános feltételeken kívül az alábbiak:
  - a) a pályázó nagykorú, cselekvőképes Európai Gazdasági Térségi állampolgár, bevándorlási vagy letelepedési engedéllyel rendelkező személy, aki bátonyterenyi lakóhellyel rendelkezik,
  - b) a pályázónak és a vele együttlakó és együttköltöző közeli hozzátartozónak az egy főre jutó havi nettó jövedelme a nyugdíjminimum négy és félszeresét nem haladja meg, és a nem lakás célú ingatlan, ingó, továbbá vagyoni értékű jogainak együttes forgalmi értéke a nyugdíjminimum 70 szorosát nem haladja meg.
  - c) a pályázó vagy házastársa (élettársa), illetve a vele együttlakó vagy együttköltöző hozzátartozója önálló beköltözhető lakástulajdonnal – a végrehajtási árverésre kijelölt ingatlant kivéve - önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányaddal, lakás haszonélvezeti jogával, önkormányzati lakás bérleti vagy bérletársi jogával nem rendelkezik,
  - d) aki vállalja a felújítási kötelezettség határidőben történő teljesítését és a rögzített bérbeszámítás leteltét követően a megállapított lakbér megfizetését,
  - e) hitelt érdemlően igazolja, hogy a lakás felújításához szükséges anyagi fedezet rendelkezésére áll.

- (2) Az önkormányzati lakás bérleti vagy bérlőtársi jogával rendelkező pályázó esetében a bérleti illetve bérlőtársi jog nem kizáró feltétel, amennyiben a bérlakását újrahasznosításra a bérbeadó részére visszaadja.

### 13.§

- (1) A pályázatok elbírálása során előnyt élvez az a pályázó, aki
- lakáshitel részletek fizetése miatt nehéz helyzetbe került és lakóingatlana bírósági és közigazgatási végrehajtási árverésre kijelölt, valamint a lakóingatlan, mint zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésre kijelölt,
  - egy vagy több gyermeket nevel,
  - vállalja, hogy a pályázat megnyerése esetén – ellenérték nélkül – lemond a jelenlegi önkormányzati tulajdonban lévő bérlakásának bérleti jogáról és a pályázat benyújtását megelőzően a lakásbérlet szabályai tekintetében jogkövető magatartást tanúsított.
- (2) A pályázó a pályázat benyújtásakor köteles a pályázati kiírásban szereplő igazolások, nyilatkozatok csatolásával jogosultságát hitelt érdemlően igazolni.

### 14. §

- (1) A nyertes pályázóval az erről szóló bérbeadási okirat kézhezvételétől számított 15 napon belül bérleti előszerződést kell kötni, mely tartalmazza, hogy a bérlő köteles a közüzemi díjakat fizetni az előszerződés megkötésének időpontjától. Amennyiben a határidő lejártát követően a nyertes pályázó nem köti meg az előszerződést, a késedelmét nem menti ki, úgy a nyertes pályázó a pályázatból automatikusan törlésre kerül. A nyertes visszalépése vagy kiesése esetén az értékelésben soron következő pályázóval kell megkötni az előszerződést.
- (2) A bérlő köteles a lakást helyreállítani a pályázati kiírásban meghatározott idő alatt. A lakás felújításának időtartama alatt a szerződés a lakásban való lakhatásra nem jogosít, így lakbér sem követelhető.
- (3) A kezelő folyamatosan ellenőrzi, hogy a pályázó a lakás helyreállítását a bérleti előszerződésben foglalt ütemezésnek megfelelően végzi és a lakást kizárólag a helyreállításhoz szükséges mértékben használja.
- (4) A lakás felújítását követően, a helyreállítás műszakilag igazolt teljesítése és a megkötött bérleti szerződés alapján, a birtokba adás időpontjától jogosult a bérlő a lakásba beköltözni, illetve ettől az időponttól köteles a lakbért fizetni.
- (5) A számlával igazolt felújítási költségek összegéig a bérlőt lakbér beszámítási jog illeti meg, a lakbérének időarányos szüneteltetésével, vagy mérséklésével.

### 15. §

- (1) A lakás felújításának feltételével meghirdetett lakás esetében az előszerződésnek tartalmaznia kell:
- a lakás helyreállítási munkálatainak megnevezését, valamint a tervezett költségeit,

- b) a cserélendő ill. pótlendő lakás berendezési tárgyak megnevezését, tervezett költségét,
  - c) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját a (2) bekezdés esetében,
  - d) a munkálatok elvégzésének határidejét,
  - e) a szabálytalan, ill. az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét.
- (2) Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a szerződéstől elállhat. Ebben az esetben a bérlő köteles a lakást a bérbeadó birtokába adni és a bérbeadóval elszámolni.

## **7. Bérbeadás bérlő-kiválasztási, illetve bérlőkijelölési jog alapján**

### **16. §**

- (1) A bérlő-kiválasztási, illetve a bérlőkijelölési jognak más szerv részére – megállapodás alapján – történő biztosításáról a polgármester javaslata alapján a Humán Szolgáltatási Bizottság dönt. A bérlő-kiválasztási, illetve bérlőkijelölési jog a megállapodásban kikötött pénzbeli ellenérték nagyságától függően egyszeres vagy többszörös lehet.
- (2) Bérlőkijelölési, illetve bérlő-kiválasztási jog jogcímén csak meghatározott időre vagy meghatározott feltétel bekövetkezéséig szóló bérleti szerződés köthető.
- (3) Ha a lakást ismételten bérbe lehet adni, a bérlő kijelölésére, illetve a bérlő kiválasztására jogosultat fel kell hívni, hogy a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül közölje a bérlő személyét és határozza meg a bérbeadásnak azokat a feltételeit, amelyre jogszabály vagy a megállapodás feljogosítja.
- (4) A megállapodásban ki kell kötni, hogy ha a jogosult határidőben nem válaszol, vagy az általa közölt adatok alapján a szerződést nem lehet megkötni, a lakás bérének megfelelő összeget, valamint a közüzemi és a közös költségeket köteles megtéríteni.

### **7/A. A Bátonyterenyén működő és betelepülni kívánó vállalkozások munkavállalói részére biztosított lakások<sup>3</sup>**

#### **16/A. §<sup>3</sup>**

- (1) A Bátonyterenyén működő vagy betelepülni kívánó vállalkozások kérelmekre egyszeres bérlőkijelölési jogot kaphatnak. A bérlőkijelölés útján a vállalkozás, mint jogi személy, továbbá a vállalkozással munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló természetes személy jelölhető bérlővé.
- (2) A bérlőkijelölési jogban részesülő vállalkozásokról és a részükre bérbe adott lakásokról a polgármester javaslatára a Humánszolgáltatási Bizottság dönt.
- (3) <sup>4</sup>A bérlőkijelölési jog alapján maximum 10 éves határozott időtartamra adható bérbe a bérlakás, ezen belül természetes személyek esetében a szerződés a munkaviszony vagy a munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony megszűnésével egyidejűleg szűnik meg. A szerződés megszűnését követően a lakás újabb határozott időtartamra bérbe adható a rendeletben foglalt feltételek fennállása esetén.



- (4) A bérlőkijelölés során bérlőtárssá jelölhetők olyan személyek, akik az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelelnek.
- (5) A bérlőkijelöléssel érintett időtartam alatt a bérlakás a bérlő részére nem értékesíthető, a bérlő a bérlakást nem cserélheti el, tartási szerződést nem köthet rá, albérletbe nem adhatja. Amennyiben nem magánszemély a bérlő, a lakásba történő lakcím létesítéséhez a bérbeadó hozzájárulását kell kérni.”

## **8. Bérbeadás közérdekű feladatok megvalósítása érdekében**

### **17. §**

- (1) Lakás bérbe adható a városi érdek alapján kiemelten fontos szakemberek letelepedésének elősegítésére, továbbá – a jogviszony időtartamára – annak, akinek a tevékenysége közérdeket szolgál és az Önkormányzat költségvetési szervénél köztisztviselői vagy közalkalmazotti jogviszonyban áll, feltéve, hogy ő vagy a vele együtt költöző közeli hozzátartozói Bánytereny területén beköltözhető lakással nem rendelkeznek.
- (2) Közérdekű célú lakás bérbeadásáról, a bérbeadás feltételeiről a polgármester javaslata alapján a Humán Szolgáltatási Bizottság dönt.
- (3) Közérdekű célú lakás csak a bérbeadás alapjául szolgáló jogviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.

## **9. Bérbeadás törvényben, bírósági,- vagy hatósági határozatban előírt elhelyezési kötelezettség alapján**

### **18. §**

- (1) A törvényben, bírósági,- vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség teljesítéséről – a rendelkezésre álló üres és bérbe adható lakások figyelembe vételével – a polgármester gondoskodik.
- (2) Az (1) bekezdésben előírt kötelezettség esetén a bérlőnek – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – legfeljebb a méltányolható lakásigénye felső határát meg nem haladó nagyságú lakást lehet bérbe adni.

## **10. Jogcím nélküli személyek elhelyezése**

### **19. §**

- (1) Másik lakást lehet bérbe adni annak a jogcím nélküli személynek, aki a bérlő halála után a lakásban visszamaradt, ha
  - a) a bérlő halálát megelőzően több mint 1 éve életvitelszerűen, a bérlővel együtt a lakásban lakott és az elhalt bérlő élettársa, testvére vagy unokája,

- b) az a) pontban nem említett jogcím nélküli személynek akkor lehet másik lakást bérbe adni, ha a bérlő halálát megelőzően 5 év óta életvitelszerűen, a bérlővel együtt a lakásban lakott.
- (2) Nem adható másik lakás bérbe az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén sem, ha
- a) a visszamaradt személy az ország területén bárhol rendelkezik önálló beköltözhető lakástulajdonnal, önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányaddal, lakás haszonélvezeti jogával,
- b) a visszamaradt személy nem vállalja a lakásban lakó többi – másik lakásban való elhelyezésre nem jogosult – személynek a lakásba való állandó jellegű befogadását.
- (3) Az (1) bekezdésben megjelölt feltételek együttes fennállása esetén a lakásban visszamaradó személyt az általa lakott lakásra a polgármester bérlőként kijelölheti, amennyiben másik lakás nem áll rendelkezésre.

## 20. §

- (1) A Humán Szolgáltatási Bizottság egyedi mérlegelés alapján azt a jogcím nélkül lakó személyt, aki nem tartozik a 19. § (1) bekezdésének hatálya alá, de lakáshasználata 2006. december 31-e előtt keletkezett, önkormányzati lakás bérlőjévé jelölheti ki, ha
- a) a jogcím nélküli személy, vagy a vele együttlakó vagy együttköltöző közeli hozzátartozója nem rendelkezik önálló beköltözhető lakástulajdonnal, önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányaddal, lakás haszonélvezeti jogával, önkormányzati lakás bérleti, vagy bérlőtársi jogával, és
- b) a jogcím nélküli személy, vagy a vele együttlakó vagy együttköltöző közeli hozzátartozók megfelelnek a 8. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt feltételeknek.
- c) személyi, családi és egyéb körülményeinek vizsgálata során megállapítható, hogy
- ca) a maga és a vele együtt lakó családtagjainak magatartása nem ellentétes az együttélés követelményeivel,
- cb) a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, területet nem rongálja, vagy nem használja a rendeltetéssel ellentétesen,
- cc) gyermekét családban gondozza, neveli, részére az oktatáshoz és az egészségügyi ellátáshoz való hozzájutást biztosítja,
- d) vállalja, hogy az előírt használati díjat, közüzemi díjakat megfizeti, vagy az ezekből származó, felhalmozott tartozását kiegyenlíti.
- (2) A bérleti szerződés időtartama egy év. A bérleti szerződés meghosszabbítására, valamint véglegesítésére irányuló kérelmét a bérlő a bérleti szerződés lejárta előtt legkésőbb 60 nappal köteles benyújtani. A kérelmet a Humánszolgáltatási Bizottság bírálja el és hozzájárulhat a határozatlan időtartamú szerződés megkötéséhez.

## **11. Hozzájárulás lakáscseréhez**

### **21. §**

- (1) Az önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető. A lakás bérleti jogának cseréjéhez való hozzájárulást a polgármester adja meg vagy tagadja meg.
- (2) A tulajdonosi hozzájárulás kiadása előtt az Ltv. 29. §-ában szabályozott eljárást kell lefolytatni, illetve az abban szereplő nyilatkozatokat és okiratokat kell beszerezni.
- (3) A lakásra fennálló lakbér és közüzemi díjtartozás bérlő általi megfizetése előfeltétele az (1) bekezdésben körülírt jogügyletnek.

## **12. Lakás bérbe adása méltányosságból**

### **22. §**

A Humán Szolgáltatási Bizottság azonnali intézkedést igénylő, létfenntartást veszélyeztető, rendkívüli élethelyzet bekövetkezése esetén kivételesen, egyedi mérlegelés alapján, az eset összes körülményeinek figyelembe vételével dönthet a lakás bérbe adásáról. A bérleti szerződést határozott, 1 éves időtartamra kell megkötöni, ezt követően - további indokoltság esetén – 3 évi időtartamra meg lehet hosszabbítani, majd ennek lejáratát követően határozatlan időtartamra meg lehet kötni.

## **III. Fejezet**

### ***A lakásbérleti szerződés tartalmára vonatkozó szabályok***

## **13. Bérbeadás időtartama**

### **23. §**

- (1) A lakásbérleti jogviszony a bérbeadó és a bérlő írásbeli szerződése alapján – a (2) bekezdésben meghatározott kivételektől eltekintve – határozatlan időre jön létre.
- (2) A lakásbérleti jogviszony határozott időre vagy meghatározott feltétel bekövetkezéséig jön létre:
  - a) közérdekű célú lakás bérbeadása esetén,
  - b) ha a lakás bérbeadására átmeneti elhelyezés céljából kerül sor,
  - c) ha a Humán Szolgáltatási Bizottság, illetve a polgármester az adott lakás bérbeadásának feltételét így határozza meg,
  - d) bérlőkijelölési, illetve bérlő-kiválasztási jog gyakorlása esetén,
  - e) <sup>3</sup>a 16/A.§ -ban foglalt esetben.
- (3) A (2) bekezdés c) pontjában meghatározott esetben a szerződés időtartamát, illetve a szerződést megszüntető feltételt – e rendelet keretei között – a bérbeadó határozza meg, amelyet - a pályázaton történő bérbeadás esetén – a pályázati kiírásban is meg kell jelölni.

- (4) <sup>4</sup>Határozott időre történő bérbeadás esetén a bérleti szerződés időtartama – a 16/A.§ szerinti bérbeadás kivételével - nem haladhatja meg az 5 évet.
- (5) Jelen rendelet hatályba lépését megelőzően szociális jogcímen 5 évre bérbe adott lakás bérlőjének kérelmére a Humán Szolgáltatási Bizottság hozzájárulhat a szerződés határozatlan időre történő módosításához, feltéve hogy a bérlő szociális jogcímen bérlakásra jogosult, és az e rendelet 8. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt feltételeknek megfelel.

#### 24. §

- (1) A bérlő a szerződésben meghatározott idő elteltekor, vagy meghatározott feltétel bekövetkezésekor, illetve a bérleti jogviszony egyéb okból történő megszűnésekor köteles a lakást kiüríteni és a vele lakó személyekkel együtt elhagyni, továbbá – a felek eltérő megállapodásának hiányában – rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a kezelőnek visszaadni.
- (2) Amennyiben a bérbeadó – a bérlő kérelmére vagy a felek közös megegyezése alapján – a bérlő részére az eddig bérelt lakása helyett másik cserelakást biztosít, a korábbi bérlakását rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles leadni.

### IV. fejezet

#### *A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei*

#### 25. §

- (1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (2) A bérlő a lakásból történő tartós – három hónapot meghaladó – távollétét köteles bejelenteni. A tartós távollét okát és idejét megfelelően igazolni kell.
- (3) A bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésszerűen és a szerződésnek megfelelően kötelesek használni.
- (4) A kezelő évente legalább egyszer – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi a lakásnak a rendeltetés-, jog- és szerződészerű használatát. Az ellenőrzés időpontja előtt legalább 5 nappal, az ellenőrzés tényéről a bérlőt írásban tájékoztatni kell. Nem rendeltetésszerű használatra vonatkozó bejelentés esetén előzetes értesítés nélkül is végezhető ellenőrzés.
- (5) A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles – az Ltv-be meghatározott eseten kívül – a közüzemi fogyasztásmérők cseréjének, leolvasásának esetén.
- (6) Az ellenőrzés során feltárt hiányosságok megszüntetésére a kezelő a bérlőt 15 napon belül írásban határidő kitűzésével köteles felhívni és a végrehajtást ellenőrizni.

- (7) Amennyiben a kezelő az ellenőrzés során vagy más módon tudomást szerez arról, hogy a bérlő a lakást előzetes bérbeadói hozzájárulás nélkül más célra használta, a bérleti jogát másnak átengedte, a lakást elcserélte, albérletbe adta, köteles ezt a körülményt soron kívül a polgármesternek bejelenteni és a szükséges intézkedéseket megtenni.
- (8) A kezelő az ellenőrzésekről készített jegyzőkönyv egy példányát köteles a polgármesternek megküldeni.

## 26. §

- (1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő
- a) teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el komfortfokozatának megfelelő lakás berendezésekkel, valamint
  - b) bérlet fennállása alatt az Ltv. 15. § (1) bekezdésben meghatározottakon felül lakása komfortfokozatát növeli.
- (2) A bérlő és a bérbeadó közötti megállapodásnak az alábbiakat kell tartalmazni:
- a) az elvégzendő munkák pontos megjelölését,
  - b) a felmerülő költségeket,
  - c) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját és feltételeit,
  - d) a munkálatok befejezésének határidejét, valamint azt, hogy
  - e) a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles beszerezni.
- (3) Az (1) bekezdésben említett munkák számlákkal és az előírt okiratokkal, feltételekkel igazolt ellenértékét a bérlő lakbérének időarányos szüneteltetésével, vagy mérséklésével érvényesítheti. A felek e kérdésben szabadon állapodhatnak meg.

## *V. fejezet*

### *Lakbér mértéke*

## 27. §

- (1)<sup>2</sup> A Képviselő-testület a rendelet 4. §-ban foglalt bérbeadási jogcímekre egységesen állapítja meg a lakbér mértékét. A lakások havi lakbére a lakás alapterülete és komfortfokozata figyelembevételével az alábbiak szerint alakul:
- |                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetén   | 404 Ft/m <sup>2</sup> /hó, |
| b) komfortos lakás esetén       | 276 Ft/m <sup>2</sup> /hó, |
| c) félkomfortos lakás esetén    | 70 Ft/m <sup>2</sup> /hó,  |
| d) komfort nélküli lakás esetén | 43 Ft/m <sup>2</sup> /hó.  |
- (2) A lakbéreket az ingatlan kezelésével megbízott szervnek kell megállapítani a lakás minőségi állapotának megfelelő alábbi csökkentő és növelő körülmények figyelembevételével:
- a) nagymértékű vizesedés, gombásodás, egyéb alapvető strukturális hiba esetén: -5 %-tól - 20 %-ig
  - b) a lakáshoz legalább 150 m<sup>2</sup> nagyságú udvar, kert tartozik: + 10 %

- c) a lakóház teljes felújítására
- |                                |        |
|--------------------------------|--------|
| ca) 5 éven belül került sor    | + 10 % |
| cb) 6-10 éven belül került sor | + 8 %  |
- (3) A Képviselő-testület a lakás településen illetve lakóépületen belüli elhelyezkedése belüli fekvése szerinti korrekciót nem állapít meg.
- (4) A kezelő szerv az (2) bekezdés a.) pontjának alkalmazása esetén az értékhatárok keretei között dönt.
- (5) A kezelő a lakbérközlésben részletezi az esetlegesen alkalmazott lakbérmódosító tényezőket.
- (6) A bérlők által fizetendő havi lakbér összegét – a kerekítés szabályai szerint – forintra kerekítve kell megállapítani.
- (7) A lakás kezelője lakbérmódosítás esetén az új lakbért a fizetési kötelezettség beállta előtt legalább 30 nappal köteles előre közölni.
- (8) <sup>3</sup>A Humánszolgáltatási Bizottság kiemelt önkormányzati érdekből jogosult a bérlő részére bérleti díj kedvezmény biztosításáról, illetve a bérleti díj elengedéséről határozni. A kedvezmény mértéke a bérleti díj max. 50%-a lehet.
- (9) <sup>3</sup>Kiemelt önkormányzati érdeknek minősül, ha a lakás bérbeadása
- az önkormányzattal szerződéses kapcsolatban álló egészségügyi alapellátást végző házi orvos, házi gyermekorvos, fogorvos lakhatásának,
  - a 16/A.§ alapján történő bérbeadás esetén munkahelyteremtés támogatását célozza.
- (10) <sup>3</sup>A (8)-(9) bekezdésben foglaltakra javaslatot a polgármester tehet.

## **14. Lakbértámogatás**

### **28. §**

- (1) A szociális helyzet alapon bérebe adott önkormányzati tulajdonú bérlakás bérlőjét a lakbér megfizetésének tekintetében lakbértámogatásban részesíthetők.
- (2) A lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit, eljárási szabályait és folyósításának módját a szociális ellátások szabályairól szóló helyi önkormányzati rendelet tartalmazza.

## **15. A külön szolgáltatások díja**

### **29. §**

- (1) A bérlő a részére nyújtott külön szolgáltatásokért a lakbéren felül külön szolgáltatási díjat köteles fizetni.

- (2) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásnak minősül a vízellátás és csatornahasználat biztosítása, amennyiben arra a bérlő a közüzemi szolgáltatóval külön szerződést nem köt, a szerződés felmondásra kerül, vagy a bérleményben mellékvízmérő óra felszerelése nem lehetséges.
- (3) A kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő lakásbérlemények esetében a bérlőnek a víz- és csatornahasználatért e rendelet 1.sz. mellékletében meghatározottak szerint kiszámított havi átalánydíjat kell megfizetnie.
- (4) A társasházi lakásbérlemények esetében a bérlő által fizetendő külön szolgáltatás díja megegyezik a társasház közgyűlése által elfogadott közös költségben elkülönített víz-és csatornahasználati díjnak a lakásra jutó összegével.
- (5) A bérleményekre előírányzott és a fővízmérőn leolvasott tényleges fogyasztás alapján évente elszámolást kell készíteni a bérlőkkel. Amennyiben a társasház közgyűlése határozatot hoz a hátralék befizetéséről vagy túlfizetés visszafizetéséről, abban az esetben a bérbeadó a közgyűlés döntésének megfelelő mértékben elszámol a bérlőkkel.

### **30. §**

- (1) Az egyes bérlemények után fizetendő víz- és csatornahasználati díjmegettérítés összegét a bérbeadó állapítja meg és közli a bérlőkkel.
- (2) A bérlő a rá vonatkozó díj megállapításával kapcsolatos számítási dokumentumokba jogosult betekinteni.
- (3) A bérlő a díjmegettérítést a lakbérrel egy időben köteles a bérbeadó részére megfizetni. E kötelezettség nem teljesítése esetén a bérleti szerződés felmondására vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
- (4) A bérbeadó víz- és csatornahasználati díjakkal kapcsolatos jelen alcímben szabályozott feladatait a bérbeadó megbízása alapján a bérlemény kezelője látja el.

## **16. Lakáshasználati díj**

### **31. §**

A lakást jogcím nélkül használó a bérbeadó részére lakáshasználati díjat köteles fizetni, amely a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos. A lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli használat 3. hónapjától a lakásra megállapított lakbér kétszerese.

## **VI. Fejezet**

### ***Bérbeadói hozzájárulás szabályai***

#### **17. Lakás egy részének nem lakás céljára történő használata**

**32. §**

A lakás egy részének nem lakás céljára történő hasznosításához a Humán Szolgáltatási Bizottság előzetes hozzájárulása szükséges.

**18. Hozzájárulás bérlőtársi jogviszony létesítéséhez****33. §**

- (1) A bérlő és a vele együtt költöző, vagy együtt lakó házastársa közös kérelmére a lakást bérlőtársi jogviszonyban kell bérbe adni.
- (2) A bérbeadó, a bérlő és az élettársa közös kérelmére – amennyiben az élettársi kapcsolat legalább öt éve fenn áll, vagy a kapcsolatból gyermek született – hozzájárul a bérlőtársi szerződés megkötéséhez.

**19. Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz****34. §**

- (1) A bérlő a lakásba a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatja be a házastársát, a gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint a szülőjét.
- (2) A bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén a bérlő befogadhatja a testvérét, az élettársát, az élettárs kiskorú gyermekét, és az unokáját. A hozzájárulás csak akkor adható meg, ha a lakásba lakó személyekre a befogadás után személyenként legalább 6 m<sup>2</sup> lakóterület jut.
- (3) A befogadáshoz való hozzájárulás a bérleti jogviszony időtartamára szól. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a hozzájárulás is hatályát veszti.
- (4) A bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakást elhagyni.
- (5) A befogadáshoz való bérbeadói hozzájárulás a kedvezményezettet önmagában még nem jogosítja fel a bérleti jogviszony folytatására, vagy másik lakásban való elhelyezés igénylésére.

**20. Hozzájárulás tartási szerződéshez****35. §**

A bérbeadó hozzájárul a tartási szerződés megkötéséhez, ha nem állnak fenn az Ltv-ben meghatározott kizáró feltételek. Hozzájárulás esetén a bérlő az eltartót a lakásba befogadhatja.

**21. Hozzájárulás a lakás albérletbe adásához****36. §**

- (1) Egyszobás lakás albérletbe adásához nem adható bérbeadói hozzájárulás.



- (2) Az albérletbe adáshoz csak akkor adható hozzájárulás, ha
- legalább egy lakószoba a bérlő használatában marad, és
  - az albérleti jogviszony alapján a lakásba költözők, valamint már a lakásban jogszerűen lakók számát figyelembe véve a lakás egy használójára legalább 6 m<sup>2</sup>-es lakóterület jut, valamint
  - a lakásra nincs lakbér és közüzemi díjhátralék.
- (3) Az (1)–(2) bekezdésekben foglalt feltételek esetén is kizárólag határozott idejű, legfeljebb két évre kötött albérleti szerződéshez adható tulajdonosi hozzájárulás. A szerződés időtartamának meghosszabbítása iránti kérelemről a polgármester dönt.
- (4) A bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a lakásban visszamaradt albérlő köteles a lakást elhagyni. Az albérlőnek a hozzájárulás megadását megelőzően írásban kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy bérleti szerződés megszűnése esetén a lakást elhagyja.

### 37. §

- (1) Az albérletbe adáshoz való bérbeadói hozzájárulás az albérlőt önmagában még nem jogosítja fel a bérleti jogviszony folytatására, vagy másik lakásban való elhelyezés igénylésére.
- (2) Amennyiben a bérbeadó tudomására jut, hogy a bérlő a lakását, vagy annak egy részét hozzájárulás nélkül albérletbe adta, jogosult a bérlővel kötött lakásbérleti szerződést felmondani.

## 22. Lakásbérleti jog folytatására vonatkozó jog elismerése

### 38. §

Aki a lakásbérleti jogviszonyt folytatni kívánja a bérlő halálától számított 60 napon belül köteles ezen igényét bejelenteni a bérbeadóhoz.

## VII. Fejezet

### *A lakásbérlet megszűnésével kapcsolatos szabályok*

## 23. Bérleti jogviszony megszüntetése felmondással

### 39. §

- (1)<sup>6</sup> A bérleti szerződés felmondásáról a kezelő javaslata alapján a Humánszolgáltatási Bizottság dönt.
- (2) A bérlő az Ltv-ben hivatkozott szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét akkor nem teljesíti, ha
- az előírt bérbeadói hozzájárulást nem kérte meg, vagy a hozzájárulásban foglaltakat nem tartja be, azoktól eltér,

- b) a jogszabályban előírt, vagy megállapodásban vállalt, a lakás használatával kapcsolatos valamely tilalmat megszegi,
  - c) a lakbér és a külön szolgáltatások díját felszólítás ellenére sem fizeti meg,
  - d) a lakást tartósan – három hónapot meghaladó időre – elhagyta.
  - e) a bérlő vagy a vele együttlakó személy az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsít.
- (3) A (2) bekezdés d) pontjának alkalmazása során a bérleti szerződést nem lehet felmondani, ha a bérlő a lakásból
- a) családi vagy egészségügyi ok,
  - b) munkahely változása,
  - c) tanulmányok folytatása,
  - d) két évet meg nem haladó szabadságvesztés büntetés letöltése
- miatt van távol és a 25. § (2) bekezdésében foglalt bejelentési kötelezettségének eleget tett.
- (4) Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el és erről a bérbeadó – felhívására – írásban tájékoztatja.
- (5) A (2) bekezdés c) pontja szerinti felmondást követően, a végrehajtási eljárás során a volt bérlő összes lakbér és közüzemi díj tartozásának rendezése esetén kérheti új, határozott idejű – legfeljebb 3 évre szóló – bérleti szerződés megkötését. A hozzájárulást a polgármester adja meg. A bérleti szerződés a bérlő kérelmére meghosszabbítható.
- (6) Amennyiben a bérlő lakbérfizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, úgy a kezelő a határidő elmulasztásától számított 15 nap elteltével köteles írásban, vagy telefonon, ennek hiányában személyesen legalább 15 naponként felszólítani a bérlőt hátralékának rendezésére. Amennyiben a bérlőnek 3 havi lakbérhátraléka keletkezik, úgy a kezelő e tényről köteles értesíteni a Bányaterenye Kistérségi Szociális Központot, valamint a polgármestert. A bérlő köteles a hátralék rendezése érdekében a családsegítő szolgálattal együttműködni.

## **24. Bérleti jogviszony megszüntetése közös megegyezéssel**

### **40. §**

- (1) A bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlő részére másik lakást ad bérbe.
- (2) A bérlő az (1) bekezdésben foglaltak alapján:
- a) kevesebb szobaszámú, vagy kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb komfortfokozatú,
  - b) azonos szobaszámú, területű, komfortfokozatú, de a településen vagy az épületen belül eltérő fekvésű,
  - c) nagyobb szobaszámú, vagy nagyobb alapterületű, vagy magasabb komfortfokozatú lakás bérbeadását kérheti.

- (3) Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakásával azonos szobaszámú lakást kér, a lakás bérbeadása a lakásgazdálkodási szempontokat figyelembe véve teljesíthető.
- (4) Amennyiben a bérlő nagyobb szobaszámú, vagy magasabb komfortfokozatú lakás bérbeadását kéri, a lakás bérbeadására csak akkor kerülhet sor, ha e rendelet 8. § (1)-(2) bekezdésében foglalt feltételeknek megfelel.
- (5) Ha a bérlő bérleményét saját kezdeményezése alapján – másik önkormányzati bérlakás biztosítása nélkül – a bérbeadó részére visszaadja a bérbeadó térítési díjat nem fizet. A lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell visszaadni.

## **25. Hagyatéki ingóságokkal elfoglalt lakás kiürítése**

### **41. §**

- (1) A bérlő halálát követően, a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult személy hiányában, a bérleményben található ingóságok örököse köteles a hagyaték átadástól számított 30 napon belül a lakást kiürített állapotban átadni a kezelő részére. Ennek elmulasztása esetén, az örököst határidő kitűzésével fel kell hívni ezen kötelezettsége teljesítésére.
- (2) A határidő eredménytelen elteltét követően a bérbeadó az ingóságok megfelelő raktározásáról – az örökös költségére az ingóságok értékéig – valamint a lakás újrahasznosításáról gondoskodik.

## **26. Adatvédelmi szabályok**

### **42. §**

- (1) A kezelő az Ltv keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyeket az Ltv., valamint jelen rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, valamint a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében kérhet az állampolgártól.
- (2) Az önkormányzati lakás bérletére jogosult személyeket a rendeletben foglalt feltételek teljesítéséhez a Kezelő adatszolgáltatásra hívja fel.
- (3) Az adatszolgáltatásra kötelezett nem hívható fel olyan adat igazolására, amelyet valamely hatóság jogszabállyal rendszeresített nyilvántartásának tartalmaznia kell.
- (4) A nyilvántartásból adatot szolgáltatni nem lehet. A nyilvántartás adatait kizárólag a jelen rendeletben szabályozott bérbeadáshoz, valamint szociális, jövedelmi vagyoni helyzet vizsgálatához lehet felhasználni.

## II. RÉSZ

### Helyiségbérlet szabályai

#### VIII. Fejezet

#### Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása

#### 27. Bérbeadható helyiségek

##### 43.§

- (1) Bérbe adható az önkormányzat tulajdonában lévő minden olyan helyiség, amely az önkormányzati feladatok ellátásához nem szükséges.
- (2) A bérbeadásról és a bérbeadással hasznosítható helyiségekről a Polgármesteri Hivatal rendszeres nyilvántartást vezet.
- (3) A helyiség csak olyan tevékenységre adható bérbe, amelyre épült és jellege, helye szerint alkalmas. Ettől eltérni csak a bérbeadó jóváhagyásával a szükséges hatósági engedélyek birtokában lehetséges úgy, hogy értékcsökkenés ne következzen be. Ugyanez vonatkozik a helyiség építési engedélyhez kötött átalakítása esetére is.

#### 28. A pályázati eljárás szabályai

##### 44.§

Nem lakás célú helyiséget a 45. § (6) bekezdése és a 46. §-ban foglaltak kivételével csak pályázati eljárás lefolytatásával lehet bérbe adni.

##### 45.§

- (1) Nem lakás célú helyiség pályázat útján történő lebonyolításának feladatait a Polgármesteri Hivatal látja el.
- (2) A bérbeadására vonatkozó pályázatot a szokásos módon, illetve a bérbeadó döntése alapján megyei, illetve országos napilapban – a pályázatok benyújtására megállapított határidő kezdő napját legalább 8 nappal megelőzően – meg kell hirdetni.
- (3) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell a helyiség:
  - a) a pontos címét,
  - b) a tulajdonosi jogosultságát,
  - c) alapterületét, a helyiségek számát, közművesítettségét, műszaki jellemzőket,
  - d) a bérleti díj alsó határát, utalva az inflációs ráta érvényesíthetőségére,
  - e) a bérlet időtartamát,
  - f) a pályázati tárgyaláson licit alkalmazását a bérleti díjra vonatkozóan,
  - g) az fizetendő óvadék összegét,
  - h) a pályázati tárgyalás helyét és idejét
  - i) a bérbeadó által meghatározott egyéb feltételeket.

- (4) A helyiség bérleti jogát az szerzi meg, aki a pályázat feltételeinek megfelel és a pályázati tárgyaláson a legmagasabb bérleti díjra tesz ajánlatot.
- (5) A (4) bekezdés szerint jogosult a bérleti jog elnyerésétől számított 15 napon belül köthet bérleti szerződést. A bérleti szerződést minden esetben írásba kell foglalni. Amennyiben a pályázat nyertese a bérleti jog elnyerésétől számított 15 napon belül nem köti meg a szerződést, akkor a pályázaton második helyezést elért pályázót kell felhívni a bérleti jogának gyakorlására, az általa megajánlott legmagasabb bérleti díj figyelembe vételével. Ha a második helyezett 15 napon belül nem köt szerződést, akkor a pályáztatást meg kell ismételni.
- (6) Két sikertelen pályáztatás esetén a 20 millió Ft forgalmi érték alatti üres helyiség pályáztatás nélkül is bérbe adható, határozott - maximum 5 éves, amely meghosszabbítható - időtartamra, a mindenkor érvényes minimális bérleti díjtételek mellett. A bérbeadást, a bérleti jogviszony meghosszabbítását a polgármester engedélyezheti.

#### 46. §

- (1)<sup>5</sup> A Képviselő-testület egyedi döntése alapján, kötelező illetve önként vállalt önkormányzati feladatok ellátása, illetve közérdekből – különösen alapvető közszolgáltatás és lakossági élelmiszerellátás biztosítása céljából végzendő tevékenység esetén – 25 millió Ft egyedi bruttó forgalmi értékű nem lakás célú helyiség pályáztatás nélkül is bérbe adható.
- (2) A bérbeadás feltételeit a Képviselő-testület egyedileg határozza meg.

### 29. A helyiség bérbeadásával kapcsolatos szabályok

#### 47. §

- (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak a helyiség felújításában, átalakításában is a bérlő költségére. Ebben az esetben a bérbeadót terhelő munkálatok számlákkal igazolt költségei beszámíthatóak a havi bérleti díjba, annak legfeljebb 50 %-os mértékéig.
- (2) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell a helyiség karbantartásával, használatával kapcsolatban a bérlőt terhelő kötelezettségeket. Így különösen:
- a) a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartása, felújítása, megállapodás esetén pótlása, illetőleg cseréje,
  - b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, karbantartása,
  - c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújítás, pótlás, illetőleg csere,
  - d) az épület olyan berendezéseinek karbantartása, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
  - e) a helyiség tisztántartása és megvilágítása,
  - f) a nem háztartási szemét elszállításáról, tárolóedény biztosításáról szóló szemétszállítási szerződés megkötése,
  - g) a bérleti és közüzemi díjak megfizetése.

- (3) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnéskor tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, - eltérő megállapodás hiányában – az átadáskori felszereltséggel köteles a bérbeadónak visszaadni. Engedéllyel történt átalakítás esetén az eredeti állapotot nem kell helyreállítani.
- (4) A felek megállapodhatnak abban, hogy a helyiség (3) bekezdés szerinti helyreállítását a bérbeadó végzi el a bérlő helyett, pénzbeli megtérítés ellenében.

### **30. A bérleti jog megosztása**

#### **48.§**

- (1) Bérlemény két bérlőtárs közös használatára is bérbe adható, mely esetben a bérlőtársakat a jogok és kötelezettségek egyetemlegesen illetik meg és terhelik. Ha az egyik bérlőtárs bérleti jogviszonya megszűnik, a jogok és kötelezettségek a másik bérlőtársra szállnak. Bérlőtársi jogviszony csak a bérbeadó hozzájárulásával köthető.
- (2) Megosztott használat engedélyezhető abban az esetben, ha a megosztással a bérlőtársak egymás tevékenységét nem zavarják, és egymással megegyeznek a közös helyiségek használatában. Megosztott használat esetén valamelyik bérlőtárs bérleti jogviszonyának megszűnéskor a bérbeadó joga a bérlemény újrahaznosítása, mely során figyelembe veszi a visszamaradó bérlő tevékenységének jellegét.

### **31. Bérleti jog átadás és csere**

#### **49.§**

- (1) Bérleti jog átadásához és bérlemény cseréhez a bérbeadó hozzájárulása szükséges.
- (2) A bérleti jog átadása esetén a helyiség forgalmi értékének 30 % + ÁFA összeg fizetendő az önkormányzat részére az új bérlő részéről.
- (3) A bérlemény cseréje esetén a nagyobb helyiség forgalmi értékének 5 % + ÁFA összeg fizetendő az önkormányzat részére a cserében résztvevők részéről.
- (4) A helyiség forgalmi értékének megállapításához szükséges forgalmi értékbecslés költségét bérleti jog átadás esetén az új bérlő, illetve bérleti jog cseréje esetén a cserében résztvevők viselik.

### **32. Albérletbe adás**

#### **50.§**

- (1) Albérleti szerződés csak a bérbeadó hozzájárulásával köthető határozott időtartamra.
- (2) Albérletbe az egész bérlemény legfeljebb egy évre adható, amely hosszabbítható.
- (3) Az albérleti szerződést a bérlő úgy köteles megkötni, hogy az albérlet legkésőbb az ő bérleti szerződésének megszűnéskor szintén megszűnjön, elhelyezési és egyéb igény nélkül.

- (4) Az albérletbe adás időtartama alatt a bérlő az abban az időszakban esedékes bérleti díj 30 %-kal növelt összegét köteles fizetni a bérbeadó részére.

### **33. Bérlet időtartama**

#### **51.§**

- (1) Bérleti szerződés csak határozott időre, legfeljebb 10 évre köthető.
- (2) A bérleti időtartamának leteltét követően a bérbeadó a bérleti szerződést további határozott, legfeljebb 10 éves időtartamra meghosszabbíthatja.

### **34. Bérleti díj és kedvezmény**

#### **52.§**

- (1) A nem lakás célú helyiségek bérleti díjának díjővezetenkénti minimális mértékét a Képviselő-testület évente határozatban állapítja meg. A bérleti díj mértékének évenkénti változtathatóságát a bérleti szerződésben ki kell kötni.
- (2) A bérbeadó a bérleti díj megfizetésére a bérleti szerződés megkötésétől számított 1 hónap időtartamig haladékot adhat, ha a bérlő felújítja a helyiséget, vagy a tevékenység érdekében beruházást hajt végre.
- (3) Az albérletbe adás esetén, az albérletbe adás időtartamára bérleti díjkedvezmény nem adható.
- (4) A bérleti díj kedvezmény biztosításáról a Képviselő-testület dönt.

## ***IX. Fejezet***

### ***Záró rendelkezések***

#### **53. §**

- (1) A rendelet kihirdetése napját követő napon lép hatályba. A rendeletet, a rendelet hatálya alá tartozó, a rendelet hatályba lépése előtt létrejött valamennyi jogviszonyra alkalmazni kell.
- (2) A lakások és helyiségek bérletéről szóló 27/1993. (XII.30.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Bátonyterenye, 2011. március 30.

**N a g y – M a j d o n József sk.**  
**polgármester**

**Dr. L e n g y e l n é Imreh Erika sk.**  
**jegyző**

Záradék:

*A rendeletet a mai napon kihirdettem.  
Bátonyterenye, 2011. március 31.*

**Dr. L e n g y e l n é Imreh Erika sk.**  
**jegyző**

Záradék:

*Az egységes szerkezetbe foglalás hitelül.  
Bátonyterenye, 2017. december 21.*

**dr. Lengyel Tamás**  
**jegyző**

1. Módosította: 26/2011.(XII.01.) önkormányzati rendelet. Hatálybalépés időpontja: 2012. január 1.
2. Módosította: 19/2013.(XI.28.) önkormányzati rendelet. Hatálybalépés időpontja: 2014. január 1.
3. Módosította: 9/2015.(IX.10.) önkormányzati rendelet. Hatálybalépés időpontja: 2015. szeptember 11.
4. Módosította: 12/2016.(IX.01.) önkormányzati rendelet. Hatálybalépés időpontja: 2016. szeptember 2.
5. Módosította: 2/2017.(III.03.) önkormányzati rendelet. Hatálybalépés időpontja: 2017. március 4.
6. Módosította: 23/2017.(XII.21.) önkormányzati rendelet. Hatálybalépés időpontja: 2018. január 1.



1. melléklet a 7/2011. (III.31.) önkormányzati rendelethez

1. A 20/B. § (2) bekezdésében meghatározott vízellátás és csatornahasználat átalányának mértéke - ha a lakásban lakók száma 1 fő -  $3 \text{ m}^3/\text{hó}$ .
2. Ha a lakásban állandó jelleggel 2 fő lakik úgy az 1. pontban megállapított normának a kétszeresét kell alkalmazni.
3. Ha a lakásban 2-nél többen laknak, a 2. pontban megállapított mennyiségen felül minden további személy vízfogyasztását az 1. pontban meghatározott mennyiség 60 %-ával kell figyelembe venni.
4. A komfort nélküli lakások esetében, ha a vízvételi lehetőség közkútról biztosított, átalányfizetési kötelezettség nincs.