

ÚJFEHÉRTŐ VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

11/2005. (V. 25.) VKT.

r e n d e l e t e

*az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről
egységes szerkezetbe foglalva az e rendeletet módosító 6/2006.(III.16.) VKT valamint a 29/2009.
(IX.29.) számú rendelettel¹*

Újfehértó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított és kiegészített 1993. évi LXXVIII. sz. törvény 3.§ (1) bekezdésében (továbbiakban: Ltv.) kapott felhatalmazás alapján eljárva a lakások bérletére és a lakbér megállapítására vonatkozó önkormányzati szabályozás korszerűsítése, valamint a piaci viszonyokhoz jobban igazodó önkormányzati lakásgazdálkodás jogi feltételei megteremtése céljából az alábbi rendeletet alkotja

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1.§.

(1) A rendelet hatálya kiterjed Újfehértó Város Önkormányzatának tulajdonában lévő minden lakásra és helyiségre —, függetlenül a használat módjától és a használat keletkezésének időpontjától.

2.§.

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

II. FEJEZET AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK BÉRBE ADÁSA 3. §

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások a bérbeadás jellege szerint:
 - a) Költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások,
 - b) Szociális elhelyezés céljára szolgáló bérlakások,
 - c) szükséglakások.
- (2) Az önkormányzat tulajdonában lévő az (1) bekezdésben meghatározott lakásokat a rendelet 1.számú függeléke tartalmazza.
- (3) Az 1.számú függelékben meghatározott önkormányzati bérlakást csak lakás céljára szabad hasznosítani, illetve használni.

¹ A 6/ 2006. (III.16.) VKT rendelet hatályba lépése: 2006. március 31.
A 29/2009. (IX.29.) rendelet hatályba lépésének napja: 2009. szeptember 29.

Az önkormányzati - költségalapon meghatározott lakbérű lakások - bérlakás bérbeadásának feltételei

4. §.

- (1) A bérbeadó az üresen álló, illetve a várhatóan megüresedő a költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások bérleti jogát köteles hirdetmény útján meghirdetni, úgy, hogy a megüresedő lakások bérbeadása folyamatos legyen.
- (2) a hirdetménynek tartalmaznia kell:
 - a. A meghirdetett lakás műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),
 - b. A lakás településen és épületen belüli fekvését, pontos címét,
 - c. A lakás egyhavi lakbérének összegét, a szolgáltatási díjak összegét, a lakbéremelés lehetőségét,
 - d. A bérleti szerződés időtartamát és egyéb szerződési feltételeket,
 - e. A pályázat benyújtásának helyét, határidejét, módját.
- (3) A hirdetményt 30 napos időtartammal a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján közszemlére kell tenni, ezen kívül a felhívást helyi információs lapban is meg kell jelentetni.

5. §

- (1) A pályázó által a hirdetményre vonatkozóan tett ajánlatnak tartalmaznia kell:
 - a) rangsorolva legfeljebb három meghatározott lakást, azok azonosítására szolgáló adatokkal együtt,
 - b) az ajánlott lakbér összegét és az előzetesen vállalt egyösszegű befizetésre vonatkozó ajánlatot, amely minimum félévi, maximum 5 évi lakbérnek megfelelő összeg lehet,
 - c) a pályázó (-k) alapvető személyazonosító adatait, lakó-, illetőleg tartózkodási helyét,
 - d) a pályázóval együttlakó és jogszerűen együtt költöző személyek alapvető személyazonosító adatait, hozzátartozói minőségét,
 - e) az együttköltözők jövedelemigazolását, amellyel a pályázó igazolja, hogy olyan jövedelemmel rendelkezik ő, illetve a vele együttköltözők, amely biztosítja azt, hogy a lakbér összege nem haladja meg a nettó összjövedelmük 25 %-át.
- (2) Aki valótlan adatok közlésével, valós adatok elhallgatásával, vagy más módon a pályázat elbírálóját szándékosan megtéveszti, vagy tévedésben tartja, azt a pályázati eljárásból ki kell zárni és 5 évig a pályázati eljárásban nem vehet részt.

6. §

- (1) A beérkezett pályázatok, előkészítésével kapcsolatos feladatokat a Polgármesteri Hivatal végzi, amelynek során megvizsgálja, hogy a pályázó eleget tett-e az ajánlat tételi feltételeknek.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti nyilvántartás adatainak kezelésére és védelmére a Személyes adatok védelméről, és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. tv. rendelkezései az irányadóak.
- (3) Az előkészítésével kapcsolatos feladatok ellátása során a Polgármesteri Hivatal - 5 napos határidővel - hiánypótlásra szólíthatja fel, azon pályázót aki pályázatában az ajánlat tételi feltételeket hiányosan teljesítette.
- (4) A nyilvántartásból a személyes azonosító adatok nélkül statisztikai célra adatok szolgáltatathatók.

Költségalapon meghatározott lakbérű lakások bérbeadásának szabályai

7. §

- (1) A Polgármester a Polgármesteri Hivatal által döntésre előkészített bérleti ajánlatok közül - a Pénzügyi Bizottság előzetes véleménye alapján - a számára gazdaságilag legkedvezőbbet – előzetesen vállalt leghosszabb egyösszegű befizetést, legmagasabb bérleti díjat - fogadja el.
- (2) ²
- (3) Amennyiben a pályázat nyertese visszalép, úgy a második helyen rangsorolt, ezen pályázó visszalépése esetén a harmadik helyen rangsorolt pályázó szerzi meg a bérleti jogot.

² A szöveget hatályon kívül helyezte: 6/2006. (III.16.) VKT rendelet 1. §-a

8. §

(1) Amennyiben a meghirdetett bérlakásra érvényes pályázat nem érkezett, - úgy külön pályázati eljárás lefolytatása nélkül - az a személy szerzi meg a bérleti jogot, aki ugyanazon épületben más lakásra pályázatot nyújtott be, amelyben a leghosszabb egyösszegű befizetést vállalja.

Szociálisan rászorultság alapján bérbe adható lakásbérlet szabályai

9.§

- (1) Szociálisan rászorultnak kell tekinteni azt a saját lakással nem rendelkező személyt, a vele együtt költözőket is figyelembe véve,
- Akinek a családjában a pályázati kiírást megelőző egy év átlagában megállapított egy főre jutó nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét, egyedül álló esetén a másfélszeresét.
 - Akinek a lakóháza, lakása elemi kár vagy rendkívüli esemény miatt megsemmisült, használhatatlanná vált.
 - ³Aki a bérleti igény benyújtásakor, vagy a lakásba történő beköltözéskor az ország területén beköltözhető lakástulajdonnal, lakástulajdonon fennálló haszonélvezeti joggal, egyéb használati joggal, üdülővel, tovább beépíthető lakótelekekkel, üdülőtelekekkel nem rendelkezik, illetve nem rendelkezett, és
 - Aki a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv. 4.§ b) pontja szerinti vagyonnal nem rendelkezik.
- ⁴(2) A bérlő személyéről a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága véleménye alapján a polgármester dönt.
- (3) Az igénylők közül elsőbbséget élveznek, az alábbi sorrendben:
- akik életveszélyes, vagy egészségre ártalmas körülmények között laknak,
 - akik önkormányzati lakásbérleményt kívánnak cserélni,
 - Zsúfoltabb lakáskörülmények között élők,
 - Munkaképtelenek, súlyos egészségkárosodásban vagy testi fogyatékoságban szenvedők,
 - Albérletben lakók.
- (4) Nem köthető bérleti szerződés azzal a szociálisan rászorult igénylővel,
- Aki lakásbérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében a Bérbeadó javára, vagy bármely módon hozzátartozója javára 5 éven belül lemondott.
 - Aki bérleti ajánlatában olyan valótlan adatot közöl, amely jogosulatlan előnyhöz juttathatná.

III. FEJEZET

LAKÁSBÉRLETI JOGVISZONY LÉTREJÖTTE

A bérleti szerződés

10.§

- Önkormányzati bérlakásokra csak határozott idejű bérleti szerződések köthetők. A bérbeadás időtartama legfeljebb 5 év.
- A lakás bérlőjéül kijelölt személy(ek) az erről szóló értesítés (határozat, megállapodás, jegyzőkönyv, stb.) kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles(ek) a bérbeadóval a lakásbérleti szerződést megkötni.
- A bérleti szerződés – pályázati kiírás nélkül - legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható, feltéve, hogy a kérelmező az e rendeletben foglalt jogosultsági feltételeknek megfelel és azt a lejárát előtt 90 nappal írásban kéri. A feltételek fennállását a bérbeadó vizsgálja, majd elbírálásra a kérelmet a hatáskörrel rendelkező szerv elé terjeszti.

11.§

- A bérleti szerződésnek az Ltv.-ben kötelezően előírtakon túl tartalmaznia kell az alábbiakat:

³ A szövegét módosította: 6/ 2006. (III.16.) VKT rendelet 2.§-a

⁴ A szövegét módosította: 9/2009. (IX.29.) rendelet 8.§-a Hatályba lép: 2009. szeptember 29.

- a. a lakás azonosító adatait (címe, helyiségei, alapterülete, komfortfokozata),
- b. a lakásnak felhasználás szerinti típusát, a bérlet időtartamát,
- c. bérlő, bérlőtársak személyi adatait,
- d. bérlővel együttköltöző személyek megnevezéseit, adatait,
- e. lakbér összegét és a vállalt egyösszegű befizetés időtartamát és összegét.
- f. a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásra vonatkozó rendelkezéseket és megfizetésüknek módját és időpontját,
- g. a lakás birtokba adásának időpontját (az erről készült jegyzőkönyv és leltár a szerződés mellékletét képezik),
- h. azt, hogy a bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk az Ltv. és e rendelet szabályai az irányadóak.
- i. a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a bérleményt üres, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbe adónak visszaadni.
- j. társasház esetén a bérlő nyilatkozata arról, hogy magára és a vele együtt költözőkre nézve, elfogadja és betartja az alapító okiratban és az SZMSZ- ben leírtakat.
- k. A bérlő köteles a bérleti jogviszony időtartamára az adott bérlakásra teljes körű lakásbiztosítást kötni.
- l. ⁵2 hónapot meghaladó távollét esetén a bérlő bejelentési és igazolási kötelezettségét, valamint a mulasztás jogkövetkezményét.
- m. ⁶A lakáson belüli munkák elvégzéséről a bérbeadó és a bérlő megállapodását.

IV. FEJEZET
LAKÁSBÉRLETI JOGVISZONY TARTALMA
A felek jogai és kötelezettségei
12.§

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

13.§

- (1) Vegyes, vagy önkormányzati tulajdonú társasházaknál felújítási, karbantartási, és hibaelhárítási feladatok teljesítése során a bérlő köteles többi bérlőtárral együttműködni, a lakóközösség által meghatározott módon és időpontban a kötelezettségének eleget tenni.
- (2) ⁷A bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használhatják.
- (3) ⁸A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

A lakás átalakítása, felújítása, korszerűsítése
14.§

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

⁵ A szövegét kiegészítette: 6/2006.(III.16.) VKT rendelet 4.§-a

⁶ A szövegét kiegészítette: 6/2006.(III.16.) VKT rendelet 5.§-a

⁷ A szövegét módosította: 6/2006.(III.16.) VKT rendelet 6.§-a

⁸ A szövegét kiegészítette: 6/2006.(III.16.) VKT rendelet 7.§-a

- (4) A bérbeadó és a bérlő megállapodását írásba kell foglalni, melyben rögzíteni kell, hogy a felmerült költségek melyik felet, milyen arányban terhelik, annak megfizetésének módját és idejét. Rendelkezni kell továbbá a megállapodásban a bérleti jogviszony megszűnésének esetére is, a még vissza nem térített beruházások megtérítésének módjáról is.
- (5) A költségalapú bérlakások esetén nem adható bérbeadói hozzájárulás, olyan jellegű átalakítás(ok)hoz, mely az épület homlokzatának vagy tetőszerkezetének megbontásával járna, továbbá a műhold- vagy televízió vételére alkalmas berendezés, eszköz, erkélyre vagy homlokzatra történő elhelyezéshez.

V. FEJEZET

Önkormányzati lakások lakbérének megállapítása

15.§

- (1) Az önkormányzati lakás bérlője a lakás használatáért külön rendeletben meghatározott lakbért köteles fizetni.

Lakbértámogatás

16.§

- (1) Önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérlője külön rendeletben meghatározott módon és mértékben részesülhet lakbértámogatásban.

Jogcímnélküli lakáshasználat díjának megállapítása

17.§

- (1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől használati díjat köteles fizetni.
- (2) ⁹A jogcím nélküli lakáshasználó – az ilyen lakáshasználat kezdetétől számított 2 hónap elteltét követő naptól a lakásból való kiköltözésig – emelt használati díjat akkor köteles fizetni, ha a bérbeadónak e rendelet alapján tett nyilatkozata, illetőleg a Ltv. értelmében elhelyezésre nem tarthat igényt.
- (3) ¹⁰A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított
 - a) 2 hónap elteltéig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg,
 - b) 2 hónap eltelte után további 2 hónapon át a lakbér másfélszerese, kivéve az Ltv. 20.§. (2) bekezdésében foglaltakat,
 - c) 4 hónap eltelte után a lakbér kétszerese.
- (4) A (2) bekezdésben említett személy esetében a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 30 napon belül bérbeadó köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

VI. FEJEZET

Befogadás és a bérlőtársi jogviszony szabályai

18.§.

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

A bérlet ellenőrzése

19.§

⁹ A szövegét módosította: 6/2006.(III.16.) VKT rendelet 8.§-a

¹⁰ A szövegét módosította: 6/2006.(III.16.) VKT rendelet 9.§-a

- (1) ¹¹A bérbeadó évente két alkalommal köteles a bérlő nyugalmának zavarása nélkül a lakásban, illetve a hozzátartozó helyiségben munkaidőben, vagy előzetes egyeztetés alapján más időpontban ellenőrzést végezni, az ellenőrzésről jegyzőkönyvet kell felvenni.
- (2) A bérbeadó ellenőrzi, hogy a lakáshasználat során a bérlő betartja-e a törvény és ezen rendelet előírásait, valamint a bérleti szerződésben foglaltakat, különös tekintettel a rendeltetésszerű használatra, a lakásban lakó személyek bentlakásának jogcímére.
- (3) Amennyiben a bérbeadó az ellenőrzés során a bérlő részéről a jogszabályban foglalt vagy szerződésben vállalt lényeges kötelezettségének megszegését tapasztalja, vele szemben a törvény 24. § (1) bekezdése alapján - figyelemmel a törvény 25. § (2) bekezdésére - felmondással élhet.

Hozzájárulás tartási szerződéshez

20.§

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

Az albérlet

21.§

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

VII. FEJEZET

LAKÁSBÉRLETI JOGVISZONY MEGSZŰNÉSE

Lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszűnésének esetei és feltételei

Lakásbérlet cserelakás biztosítása melletti megszűnése

22.§

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

¹¹ A szövegét módosította: 6/2006.(III.16.) VKT rendelet 10.§-a

- (6) A pénzbeni térítés nem fizethető ki, ha a bérlő kezdeményezi a lakáscserét.
- (7) Költségalapú bérlakások esetén, amennyiben a lakásbérleti jogviszony a bérlőnek fel nem róható bármely okból meghiúsul, megszűnik (bérlő halála) a bérleti jogviszonyról a Ltv. rendelkezései alapján kell dönten. A bérlővel illetve örökösével a le nem lakott bérleti díj erejéig el kell számolni.

Cserelakás nélküli pénzbeni térítés szabályai

23.§

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

Lakásbérleti jogviszony megszűnéséhez kapcsolódó lakás átadási szabályok

24.§

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

A bérlő halála esetén a lakás átadására vonatkozó rendelkezések

25.§

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

VIII. FEJEZET SZÜKSÉGLAKÁS

26.§

- (1) A szükséglakások a bérbeadó elhelyezési kötelezettségének teljesítésére szolgáló félkomfortos, vagy komfort nélküli bérlakások.

IX. FEJEZET

HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI

A helyiségbérlet létrejötte

27. §.

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló megüresedett nem lakáscéljára szolgáló helyiségeket, illetve nem lakott lakás helyiségeket – határozott idejű – bérbeadás útján kell hasznosítani.
- (2) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségére, valamint a bérlet megszűnésére - az alábbi eltérésekkel - a lakásbérlet szabályait kell értelemszerűen alkalmazni.
- (3) A helyiségbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő írásban megkötött szerződése hozza létre. A szerződést határozott - legfeljebb 5 évig tartó - időre, illetve valamely feltétel bekövetkezéséig lehet megkötni.
- (4) A fizetendő helyiségbérben a szerződéskötéskor kell megállapodni.
- (5) A bérleti díj megállapításánál a Képviselőtestület által megállapított övezeti besorolást kell alapul venni.
- (6) A bérbeadó évente egy alkalommal jogosult a bérleti díjat felülvizsgálni és - a piaci viszonyoknak megfelelő - a helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel történő módosítását kezdeményezni.

¹²28. §

A Polgármesteri Hivatal a helyiségbérleti igényeket nyilvántartásba veszi és az igény benyújtásának időrendje alapján kialakult sorrend szerint a Pénzügyi Bizottság véleményezi a bérlemény – igénylőlapon megjelölt – használatának módját, idejét és bérleti díját, amelynek alapján a Polgármester dönt a bérlő személyére vonatkozóan.

A felek jogai és kötelezettségei

29.§

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

30.§

- (1) A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő köteles gondoskodni a helyiségben folytatott tevékenység végzése során keletkezett kommunális hulladék elszállításáról.
- (2) A bérlő a helyiségben építési (bontási, átalakítási) munkát a bérbeadó és - az építésügyi jogszabályban meghatározott esetekben - az építésügyi hatóság engedélyével végezhet.

31.§

A bérlő a bérelt helyiséget további bérbeadás útján nem hasznosíthatja.

A hasznosítás egyéb szabályai

32.§

¹² Módosította: a 29/2009. (IX.29.) rendelet 9.§.-a. Hatályba lép: 2009. szeptember 29.

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

33.§

- (1) A bérlő köteles előzetesen bejelenteni, hogy milyen tevékenységet kíván a helyiségben folytatni.
- (2) Ha a bérlő a közbiztonságot, a közérkölcst veszélyeztető, a lakosság nyugalma zavaró tevékenységet folytat a helyiségben, a bérbeadó a tevékenység megszüntetésére szóló előzetes felhívás eredménytelensége esetén jogosult a bérleti szerződést felmondani.
- (3) A bérlő köteles a helyiség műszaki állapotában tervezett változást a bérbeadónak haladéktalanul bejelenteni. Az építési engedélyhez kötött műszaki átalakítást csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával lehet végezni.
- (4) Az épület felújításával kapcsolatos - bérbeadó által végzett-munkálatok ideje alatt a bérlő bérleti jogviszonya szünetel. Amennyiben a felújítás során megváltozik a helyiség alapterülete, beosztása és jellege a bérbeadó köteles kezdeményezni a bérleti szerződés módosítását.
- (5) Ahol az Ltv illetve az önkormányzati rendelet a helyiség hasznosításához a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a hozzájárulás írásbeli nyilatkozattal történik. Hozzájárulás hiányában az engedélyhez kötött cselekmény nem gyakorolható, illetve tevékenység nem végezhető.
- (6) A bérlő a bérbeadó hozzájárulását írásban köteles megkérni, s ha ezt elmulasztja a bérbeadó a mulasztás tudomására jutásától számított 8 napon belül köteles a bérlőt az hozzájárulás megkérésére felhívni. Ha a felhívás eredménytelen marad, a bérbeadó a bérleti szerződés felmondását kezdeményezheti.

Jogcím nélküli használat

34.§

- (1) A helyiséget jogcím nélküli használó a jogosult (bérbeadó) felszólításától számított 15 napon belül köteles a helyiséget kiüríteni és visszaadni.
- (2) A jogcím nélküli használat kezdetétől a jogosult részére - a használat ellenértékéeként az egyébként fizetendő bérleti díjnak megfelelő összegű - használati díjat köteles fizetni.
- (3) ¹³Ha jogcím nélküli használó, az (1) bekezdésben foglaltaknak nem tesz eleget, akkor a használati díj mértéke 2 hónap elteltével a bérleti díj kétszerese egy év elteltével a háromszorosára emelkedik.

VII. FEJEZET

ZÁRÓ ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

35.§

- (1) E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 29/2003. (XII.30) VKT számú rendelet.
- (2) A rendelet 3.§ (4) bekezdése szerint történő bérleti jog ellenében átadott ingatlanok hasznosításából származó bevételeknek, elsősorban fedezni kell, az érintett bérlakás üzemeltetésével, fenntartásával és felújításával kapcsolatos önkormányzati ráfordításokat.
- (3) A rendelet kihirdetésével egyidejűleg a lakáscélú támogatások helyi rendszeréről szóló 4/2003. (II.13.) VKT rendelet valamint az azt módosító 10/2004. (V.13.) VKT. rendelet hatályát veszti.
- ¹⁴(4) Ez a rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Értelmező rendelkezések

¹³ A szövegét módosította: 6/2006.(III.16.) VKT rendelet 11.§-a

¹⁴ Kiegészítette: a 29/2009. (IX.29.) számú rendelet 10.§-a. Hatályba lép: 2009. szeptember 29.

36.§.

(1) E rendelet alkalmazásában

- a. család: egy háztartásban életvitelszerűen együttlakó közeli hozzátartozók.
- b. együttköltöző: a kérelmező és közeli hozzátartozója, aki a bérlendő lakásba költözik.
- c. egyedülálló: az a személy, aki egyszemélyes háztartásban lakik.
- d. közeli hozzátartozó: házastárs, élettárs, egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott-, a mostoha-, és neveltgyermek, az örökbefogadó-, a mostoha-, és nevelőszülő.
- e. jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. §. (1) bekezdés a. pontjában meghatározott jövedelem.
- f. időskorúak: 65. életévüket betöltött személyek

Nagy Sándor s.k.
polgármester

dr. Mátyás B. Szabolcs s.k.
jegyő

A rendeletet kihirdettem:

Újfehértó, 2005. május 25-én.

dr. Mátyás B. Szabolcs s.k.
j e g y z ő

A rendelet egységes szerkezetbe foglalásának felülvizsgálati időpontja: 2009. október 14.

dr. Mátyás B. Szabolcs
j e g y z ő

11/2005. (V.25.) VKT rendelet függeléke

Önkormányzati tulajdonban lévő lakások

I. költségalapon, piaci feltételekkel bérbe adható lakások:

Vasvári P. u. 1. 55 db.

II. Szociális rászorultság alapján bérbe adható lakások:

Böszörményi út 24. 1 db.

Szent István út 54. 3 db.

III. Szükséglakások:

Szent István út 54. 1 db.