



**Füzesgyarmat Város Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám**  
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

**ELŐTERJESZTÉS**

a Képviselő-testület 2016. május 26-án tartandó ülésére

**Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletéről szóló rendelet  
elfogadásáról**

<b><u>Előterjesztést</u></b>	<b>Dr. Blága János, jegyző</b>
<b><u>készítette:</u></b>	
<b><u>Véleményezi:</u></b>	<b>a Képviselő-testület mindhárom bizottsága</b>
<b><u>Elfogadás módja:</u></b>	<b>Minősített többség</b>

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A helyi lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló rendelet tekintetében érkezett az idő a felülvizsgálatra, tekintettel arra, hogy a jogviszonyra vonatkozó törvényi szabályozás tekintetében olyan jelentős változások történtek a helyi rendelt hatálybalépése óta, amelyek a teljes felülvizsgálatot igénylik.

A felülvizsgálat céljából a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szabályainak megfelelően gondoskodtunk. A rendelet tekintetében széleskörű egyeztetés került lefolytatásra, amelynek köszönhetően a település szempontjából legnagyobb rálátással rendelkező Szociális és Humánügyek Bizottságának javaslatai a jogszabályi keretek között beépítésre kerültek a rendeletbe.

A rendelet – tekintettel arra, hogy olyan mértékű felülvizsgálat került végrehajtásra benne – nem került módosításra, hanem új rendelet került előkészítésre, amelynek szabályai hozzávetőlegesen megegyeznek az előző rendelet szabályaival, az alábbi módosítások beépítésével:

- pontosításra kerültek a társbérletre, albérletre illetve bérlőtársi jogviszonyra vonatkozó szabályok
- a rendeltetésszerű használat és az életvitelszerű ott élés ellenőrzésére vonatkozó szabályok az ellenőrzés eredményeihez mérten kiegészítésre kerültek,
- pontosan meghatározásra került a bérbe adható lakások köre és a bérbeadás jogcímének lehetőségei az egyes lakásoknál,
- pontosításra kerültek a lakások komfortfokozatához kapcsolódó bérleti díj mértékek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a mellékelt rendeletervezetet elfogadni szíveskedjenek

**Füzesgyarmat, 2016. május 18.**

**Bere Károly**  
polgármester



**Füzesgyarmat Város Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám**  
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

---

**Füzesgyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**..../2016. (V. 26.) rendelete**  
**az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről**

Füzesgyarmat Város Önkormányzatának Képviselőtestülete Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról rendelkező többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a törvény 2. sz. mellékletében meghatározott tartalommal, Füzesgyarmat Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet alapján, a Képviselő-testület valamennyi bizottságának véleménye kikérésével, az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről az alábbiakat rendeli el:

**A rendelet hatálya**

**1. §**

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

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások felsorolását jelen rendelet 1. melléklete tartalmazza.

**Értelmező rendelkezések**

**2. §**

(1) Jelen rendelet alkalmazásában:

a.) *jövedelem*: a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló törvény (továbbiakban: Szoc. tv.) 4. § (1) bekezdés a.) pontjában, a Szoc. tv. 10. §-ában foglaltak figyelembe vételével meghatározott bevételek;

**I. Cím**

**Az önkormányzati tulajdonban álló lakások bérlete**

**A lakásbérleti szerződés létrejötte**

**3. §**

(1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése határozott időre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig, hozza létre.

(2) A lakásbérleti jogviszony a lakásra, a lakáshoz tartozó helyiségekre és földrészletre terjed ki. A bérlőt és a vele jelen rendelet szabályainak megfelelően együttlakó személyeket a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának joga is megilleti.

(3) A rendelet hatálya alá tartozó lakások esetében a bérlő kijelölésével és a bérleti szerződés megkötésével kapcsolatos bérbeadói jogokat:

a.) szociális célú bérlakás esetén a Képviselő-testület Szociális és Humánügyek Bizottsága,

b.) önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés valamint eseti bérlőkijelölés esetén a Polgármester gyakorolja.



**Füzesgyarmat Város Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám**  
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

---

- (4) A lakásbérleti szerződést a polgármester írja alá és gyakorolja az egyéb bérbeadói jogokat.
- (5) A lakásbérleti szerződés legfeljebb 5 év határozott időre lehet kötni.
- (6) Önkormányzati érdekből történő elhelyezés esetén, az (5) bekezdésben meghatározott határozott idő lejáratát megelőző 60 és 30 nap között a bérlőkijelölés feltételeinek fennállását a Polgármester saját hatáskörben elvégzi, és a feltételek fennállása esetén újabb legfeljebb 5 év határozott időre vonatkozóan lakásbérleti szerződést köthet.
- (7) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén, a bérleti szerződésben meghatározott határozott idő leteltét megelőző 15. és 5. nap között a Bizottság a jogosultság feltételeit a Bérlő előzetesen benyújtott hosszabbítás iránti kérelmét figyelembe véve felülvizsgálja és a feltételek fennállása esetén újabb legfeljebb 5 év határozott időre vonatkozóan lakásbérleti szerződést köthet.

**A bérbeadás jogcímei**  
**4. §**

A lakás bérbeadására sor kerülhet:

- a) szociális helyzet alapján,
- b) önkormányzati érdekből történő bérlőkijelöléssel,
- c) eseti bérlőkijelöléssel.

**Bérbeadói jogok gyakorlása**  
**5. §**

- (1) Füzesgyarmat Város Képviselő-testülete a bérbeadói jogok gyakorlását:
- a.) szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a Képviselő-testület Szociális és Humánügyek Bizottságára (továbbiakban: Bizottság),
  - b.) önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés esetén polgármesterre, ruházza át.
- (2) A Bizottság, a rendelkezésre álló szociális bérlakások számának megfelelően kiválasztja a szociális helyzet alapján bérlakásra jogosult bérlőket.
- (3) A Polgármester a rendelkezésre álló lakások számának megfelelően kiválasztja az önkormányzati érdekből elhelyezendő lakásbérlőket.
- (4) A lakások üzemeltetésével kapcsolatos feladatokat az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló, Füzesgyarmati Vagyongazdálkodási és Intézményüzemeltetési Korlátolt Felelősségű Társaság (továbbiakban: Kft.), valamint a Füzesgyarmati Polgármesteri Hivatal (továbbiakban: Polgármesteri Hivatal) látja el.
- (5) A (4) bekezdésben meghatározott üzemeltetés keretében a Polgármesteri Hivatal:
- a.) a Polgármester, illetve a Bizottság felhatalmazása alapján előkészíti a lakásokra vonatkozó a bérleti szerződést,
  - b.) nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő bérleti szerződés útján hasznosítható lakásokról és helyiségekről.
- (6) A (4) bekezdésben meghatározott üzemeltetés keretében a Kft.:
- a.) ellátja a lakások fenntartásával, kezelésével kapcsolatos teendőket,
  - b.) a lakbért és szolgáltatási díjakat beszedi.

**Szociális célú bérbeadás feltételei**  
**6. §**



**Füzesgyarmat Város Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám**  
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

- (1) Szociális helyzet alapján lakásbérleti szerződéskötésre irányuló kérelmet az a nagykorú személy jogosult beadni,
- a) aki a pályázat benyújtását megelőző 1 éven belül folyamatosan életvitelszerűen Füzesgyarmat Város illetékességi területén tartózkodik, és
- b) akinek és a vele együttköltöző személyeknek az egy főre jutó havi nettó jövedelme a nyugdíjminimum összegének 250 %-át, egyedülálló esetében a 300 %-át nem haladja meg, és ingatlanainak, ingóságainak, továbbá vagyoni értékű jogainak együttes forgalmi értéke a nyugdíjminimum 50-szeresét nem haladja meg, továbbá
- c) aki maga és a családja lakhatását önerőből biztosítani nem képes.
- (3) A (2) bekezdésben foglalt feltételek teljesülése esetén sem adható bérbe lakás annak a kérelmezőnek, aki az ország területén rendelkezik:
- a) önálló beköltözhető lakástulajdonnal, önálló lakástulajdonnak minősülő beköltözhető tulajdoni hányaddal,
- b) önkormányzati bérlakás bérleti jogával
- c) önkormányzati bérlakás bérleti jogáról ellenérték fejében bárhol lemondott.
- (4) Szociális helyzet alapján legfeljebb a következő szobaszámú lakás adható bérbe:
- a) ha a személyek száma: 1–3, akkor a lakószobák száma: legalább 1,
- b) ha a személyek 4–6, akkor a lakószobák száma: legalább 2.
- c) minden további együttköltöző családtag esetében személyenként fél lakószoba.
- (5) Szociális bérlakás megüresedését követően a Bizottság soron következő ülésén a benyújtott és szociális bérlakással ki nem elégített kérelmek erejéig dönt.

**Önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés**

**7. §**

- (1) Önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés célja, hogy biztosítsa a városban a megfelelően képzett szakemberek letelepedését.
- (2) Önkormányzati érdekből történő elhelyezést a polgármester kezdeményezhet, önkormányzati feladat ellátásához, vagy az önkormányzat által támogatott tevékenységhez szükséges elhelyezések esetében, melyről a bérbeadó dönt.
- (3) A lakásbérleti szerződés
- a) határozott időre,
- b) a megbízással, szerződéses jogviszony, vagy munkaviszony tartamára köthető.
- (4) Az (1) bekezdés szerint elhelyezett bérlő köteles a feltétel megszűnése, vagy a határozott időtartam leteltét követő 30 napon belül a lakást a bérbeadónak helyreállított állapotban elhelyezési igény nélkül visszaadni.
- (5) Ha a bérlő elhelyezésre jogosító jogviszonya rokkantsági vagy baleseti ellátás miatt szűnik meg, a bérlő kérelmére az elhelyezés két alkalommal, 6 hónap határozott időtartammal meghosszabbítható.

**Eseti bérlőkijelölés**

**8. §**

- (1) Az eseti bérlőkijelölés célja, hogy az önhibájukon kívül, elemi csapás következtében lakás nélkül maradt, életvitelszerűen legalább 1 éve Füzesgyarmaton állandó lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező személy, illetve családok ideiglenesen elhelyezésre kerüljenek.



**Füzesgyarmat Város Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám**  
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

- (2) Eseti bérlőkijelölésre az (1) bekezdésben meghatározott személy illetve család kérelmére a Polgármester jogosult.
- (3) Az eseti bérlőkijelölés időtartama az (1) bekezdésben meghatározott kérelmező lakásának helyreállításáig, de legfeljebb 3 hónapos határozott időre kötött szerződéssel jön létre.
- (4) Eseti bérlőkijelölés esetén a lakásra vonatkozó bérleti díj a Bérlő kérelmére korlátlanul csökkenthető.

**Felek jogai és kötelezettségei**  
**9. §**

- (1) A bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.
- (2) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek.
- (3) A helyszínen készült leltárban fel kell tüntetni a lakás, illetőleg lakásberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat. A bérlő az átvételt – észrevételeinek írásbeli rögzítésével – a leltár aláírásával ismeri el.
- (4) A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó haladéktalanul köteles gondoskodni. A szerződéskötéskor a felek megállapodhatnak, hogy a bérlő a szükséges munkát a bérbeadó helyett elvégzi. Ebben az esetben a bérlő számlával igazolt ráfordításait a lakbérből való jóváírással érvényesítheti.
- (5) A bérlő kérelmére a bérleti szerződést az esetben is meg kell kötni, ha a beköltözés egy későbbi időpontban – a lakás rendbehozatala után – történik.
- (6) Lakbérfizetési kötelezettség a lakás tényleges átadásától áll fenn.
- (7) Bérlő a lakás átadását követően haladéktalanul gondoskodik a lakásra vonatkozó, közműszolgáltatókkal fennálló szerződésekbe való kötelezettként történő belépésről.

**10. §**

Helyreállításra, korszerűsítésre szoruló lakások bérbeadása esetén bérbeadó bérlőnek a lakást jegyzőkönyvbe foglalt és leltárívben rögzített állapotban adja át, megjelölve a helyreállítással, korszerűsítéssel érintett munkálatokat, a munkálatok elvégzésének maximális összegét és azok elvégzési határidejét.

**11. §**

- (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 irányadó.

**12. §**



**Füzesgyarmat Város Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám**  
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

(1) A bérbeadó a 11. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségét:

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 köteles teljesíteni.

(2) A bérlő az igazolt költségének egy összegben való megtérítését igényelheti a bérbeadótól, ha helyette azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett, feltéve, hogy az a másik félnek méltánytalan megterhelést nem okoz.

### 13. §

(1) A bérbeadó önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés esetén szükség szerint, de legalább évenként, a Kft. útján ellenőrzi a lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítését. Az ellenőrzés a bérlő előzetes értesítésével munkanapokon 8–20 óra között végezhető.

(2) A bérbeadó a szociális célból bérebe adott lakások tekintetében a Szeghalom Kistérség Egységes Szociális Intézmény Füzesgyarmati Telephelyének családsegítő szolgálata útján évente 2 alkalommal (március 1. és 15. valamint október 1. és 15. közötti időpontokban) ellenőrzi a szociális bérlakások rendeltetésszerű használatát a bérlő előzetes értesítésével. Amennyiben a jelen bekezdés alapján lefolytatott éves rendszeres ellenőrzések során a rendeltetésszerű használt követelményei, illetve a bérlőt terhelő egyéb kötelezettségek tekintetében megállapítható, hogy azok nem kerültek hiánytalanul betartásra, úgy az ellenőrzés lefolytatására jogosult szervezet az ellenőrzést negyedévente megismételi, a bérbeadói jogokat gyakorló Bizottság egyidejű értesítése mellett.

### 14. §

(1) 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.

(2) A bérlő a szerződésben vállalt és e rendeletben felsorolt kötelezettségeit olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

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

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

### 15. §

A 11. § rendelkezéseit a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a jogcím nélküli lakáshasználókra is megfelelően alkalmazni kell.





**Füzesgyarmat Város Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám**  
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

---

**16. §**

Épület felújítása, korszerűsítése, átalakítása, bontása miatti bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a bérbeadónak a lakást helyreállíthatatlanul, berendezési tárgyait a leltárnak megfelelően adja vissza.

**17. §**

(1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. Amennyiben a bérlő jelen bekezdés szerinti kötelezettségét nem teljesíti, úgy súlyos szerződésszegést követ el és a bérleti szerződés azonnali hatályú megszüntetésének van helye.

(2) A bérlő a lakásba más személyt a (3) bekezdésben szabályozott eseten kívül csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(3) A bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadhatja a lakásba testvére kivételével a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 8:1. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti személyeket.

**18. §**

(1) Bérlőtárssá válik az a bérlővel együttköltöző vagy befogadott nagykorú személy, akit a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül a lakásba befogadhat és önálló keresettel, jövedelemmel rendelkezik, továbbá a lakásba a bérlővel közösen életvitelszerűen él.

(2) Bérlőtársak a bérleti jogviszonyból származó kötelezettségek betartásáért egyetemlegesen felelnek.

(5) Bérlőtársak közös kérelmére a bérbeadó a bérlőtársi jogviszonyt megszünteti, amennyiben bármely bérlőtárs a lakást a visszatérés szándéka nélkül elhagyja, de a bérleti jogviszony megszüntetésére nem kerül sor.

**19. §**

(1) A bérbeadó hozzájárulhat, hogy a bérlő a lakás helyreállítását, átalakítását, korszerűsítését, saját költségén, a bérbeadó helyett elvégezzen.

(2) A bérbeadó hozzájárulása esetén, a bérlő köteles benyújtani az általa elvégezni kívánt munkák várható költségbecslését, a munka jellegétől függően a műszaki leírást és terveket. A benyújtott dokumentáció alapján a Bérbeadó 5 napon belül nyilatkozik, hogy a tervezett munkálatokat saját költségén elvégzi. Amennyiben a Bérbeadó a nyitva álló határidőn belül nem nyilatkozik, úgy kell tekinteni, mintha a munkálatok bérlő általi elvégzéséhez hozzájárult volna. A munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése bérlő kötelezettsége.

(3) Ha a bérlő az (1) bekezdésben foglalt munkát bérbeadói hozzájárulás és hatósági engedély nélkül végzi el, a bérbeadó kötelezheti a bérlőt az eredeti állapot helyreállítására.



**Füzesgyarmat Város Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám**  
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

(4) A költségek elszámolására a bérlő a bérbeadó közötti megállapodás az irányadó. A megállapodásban rögzíteni kell az elszámolás időpontját, mely 1 évnél hosszabb nem lehet. Amennyiben a bérbeadó a költségeket átvállalja és a lakás komfortfokozata ezáltal növekedett, és a bérlő vállalja a magasabb komfortfokozatnak megfelelő bérleti díj fizetését, úgy a felmerült költségek 50 %-át egy összegben fizeti meg a bérbeadó részére. A fennmaradó rész a havi bérleti díj legfeljebb 12 hónapon keresztül történő arányosan emelésével kerül jóváírásra.

(5) A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a bérlővel történő megállapodás további tartalmának meghatározására.

**A lakbér mértéke**  
**20. §**

- (1) A lakásokra vonatkozó bérleti díjat jelen rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.
- (2) A lakbért havonta előre, a Kft. által kiállított számla alapján átutalással illetve pénztárba való befizetéssel kell megfizetni.
- (3) A bérelt ingatlanra vonatkozó rezsiköltségeket a bérlő fizeti meg a szolgáltatóknak.

**Lakbértámogatás**  
**21. §**

- (1) Az önkormányzati érdekből történő bérlőkijelöléssel létrejött bérleti jogviszony tekintetében a bérlő az alábbi mértékű lakbértámogatásra jogosult:
- a) a bérleti jogviszony 9. évében 10,-Ft/m<sup>2</sup>/hónap
  - b) a bérleti jogviszony 8. évében 20,-Ft/m<sup>2</sup>/hónap
  - c) a bérleti jogviszony 7. évében 30,-Ft/m<sup>2</sup>/hónap
  - d) a bérleti jogviszony 6. évében 40,-Ft/m<sup>2</sup>/hónap
  - e) a bérleti jogviszony 1-5. évében 50,-Ft/m<sup>2</sup>/hónap,
- azzal, hogy a bérleti jogviszony időtartamának számításakor figyelembe kell venni az azonos lakásra vonatkozóan, azonos felek között létrejött összes határozott idejű szerződés időtartamát.
- (2) A lakbértámogatás a lakásbérleti szerződés megkötésekor a szerződésben rögzítésre kerül és az a lakbérből való jóváírással kerül érvényesítésre.

**Jogcím nélküli lakáshasználat**  
**22. §**

- (1) A jogcím nélküli lakáshasználó a jogviszonya rendezéséig, illetve a lakás bérbeadónak történő visszaadásáig a bérbeadó részére használati díjat köteles fizetni.
- (2) A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetét követő hónap első napjától számított hat hónapig a lakásra megállapított havi bérleti díjjal azonos összeg.
- (3) A jogcím nélküli lakáshasználat hatodik hónapjának elteltével – kivéve, ha a jogcím nélküli használat más lakásra tarthat igényt – a használati díj a lakásra megállapított bérleti díj 150%-a, amely minden további hónappal a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetén megállapított használati díj 10%-ával emelkedik.
- (4) A használati díjat a lakbér megfizetésére vonatkozó szabályok szerint kell megfizetni.
- (5) A jogcím nélküli lakáshasználó lakáshasználatának során, illetve annak megszűnését követően is felel mindazon kárért, amelyet a jogcím nélküli lakáshasználatával okozott.





**Füzesgyarmat Város Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám**  
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

---

**A lakásbérlet megszűnése**  
**23. §**

**Ha a bérlő a lakást nem rendeltetésszerűen és életvitelszerűen használja, illetve a bérbe adó e rendelet szerinti ellenőrzését nem teszi lehetővé, valamint a 13. § (1) bekezdésében szabályozott bejelentési és igazolási kötelezettségét nem teljesíti, a bérbe adó a lakásbérleti szerződést 15 napos felmondási idővel felmondja és a bérleti szerződés megszűnik.**

**Lakásbérleti jog folytatása**  
**24. §**

A lakásbérleti jog folytatására a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. vonatkozó rendelkezései az irányadók

**Albérlet**  
**25. §**

- (1) A bérlő a lakást albérletbe és haszonkölcsönbe (szívességi lakáshasználatra) nem adhatja.
- (2) Az albérletbe adás olyan súlyos szerződésszegés, amely esetén rendkívüli felmondásnak van helye.

**Társbérlet**  
**26. §**

- (1) Önkormányzati lakás tekintetében társbérlet jelen rendelet hatálybalépését követően nem hozható létre.
- (2) A jelen rendelet időpontjában fennálló társbérleti jogviszony a társbérlek közös, megszüntetésre irányuló nyilatkozatáig fennmarad. A társbérlek tekintetében jelen rendelet bérlőtársi jogviszonyra vonatkozó rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.

**II. Cím**

**A NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGEK BÉRLETE**

**A helyiségbérlet létrejötte**  
**27. §**

- (1) A bérbeadó a használaton kívüli és a képviselő-testület által kijelölt nem lakás céljára szolgáló bérbe adható helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után adhatja bérbe.
- (2) A helyiség bérletére vonatkozó szerződés csak határozott időre köthető, melynek időtartama legfeljebb 5 év lehet és kizárólag azzal a pályázóval kerülhet megkötésre, aki a legmagasabb összegű bérleti díj fizetésére tett ajánlatot.
- (3) Az 5 évnél rövidebb időre megkötött bérleti szerződés a (2) bekezdésben meghatározott ötéves időtartam leteltéig külön pályázati eljárás lefolytatása nélkül meghosszabbítható.



**Füzesgyarmat Város Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám**  
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

- (4) A bérletre vonatkozó pályázati eljárás során előnyben kell részesíteni azt a pályázót, aki munkahelyteremtés céljára veszi bérbe a helyiséget.
- (4) Amennyiben a (4) bekezdésben foglalt feltételnek több pályázó felel meg, úgy közülük előnyben kell részesíteni a helyiség előző bérlőjét.

**A helyiség átadása, illetőleg visszaadása**  
**24. §**

- (1) A bérbeadó a megtekintett állapot szerint adja át a helyiséget, mely állapotot a felek jegyzőkönyvben rögzítik. A jegyzőkönyvön a bérbeadó valamint a bérlő aláírásukkal igazolják az abban foglalt eszközök valamint a helyiség átadását.
- (2) A helyiséget az eredeti állapot szerint kell kifestve, tisztán, rendeltetésszerű állapotban visszaadni, kivéve ha abban a felek másként állapodnak meg, illetve ha abban további, a bérlőt terhelő felújítási, karbantartási kötelezettségek elvégzésre kerültek.

**A bérbeadói, bérlői kötelezettségek**  
**25. §**

- (1) A bérbeadó kötelezettsége az épület külső és fő épületszerkezetének felújítása.
- (2) A bérlő kötelezettsége:
- a.) a helyiség burkolatainak, nyílászáróinak, berendezéseinek karbantartása, felújítása, cseréje,
  - b.) homlokzati nyílászárók felújítása, cseréje, karbantartása,
  - c.) az épületen, helyiségen belüli elektromos és épületgépészeti hálózatának karbantartása, felújítása, cseréje,
  - d.) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
  - e.) mindazon feladatok, melyek elvégzése nem a bérbeadó kötelezettsége.
- (3) A bérbeadónak nem feladata a helyiségben folytatni kívánt tevékenységhez a helyiséget átalakítani, felszerelni, illetve berendezni és az ahhoz kapcsolódó szükséges felújításokat elvégezni.
- (4) Az átalakítási munkálatokhoz a bérlő köteles a bérbeadó hozzájárulásának, valamint a hatósági engedélyek beszerzéséről gondoskodni.
- (5) A bérlő nem követelheti a bérlemény használatával kapcsolatban saját érdekében ráfordított költségeinek megtérítését. Amennyiben a bérlő előzetes írásos hozzájárulás nélkül végez átalakítást a bérleményen, a bérbeadó elrendelheti az eredeti állapot visszaállítását.
- (6) A bérlő köteles a helyiségre és abban folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban biztosítási szerződést kötni.

**A helyiségek bérleti jogának átruházására és elcserélésére vonatkozó szabályok**  
**26. §**

- (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával másra átruházhatja, vagy elcserélheti.
- (2) A bérbeadó megtagadhatja a hozzájárulást, ha az átvevő:
- a.) az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
  - b.) tevékenysége jogszabály rendelkezésébe ütközik,



**Füzesgyarmat Város Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám**  
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

c.) tevékenységére vonatkozó hozzájárulás megadása közérdekbe (városrendezés, városfejlesztés, közegészségügy) ütközik

**A helyiségbérlet szabályai**  
**27. §**

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

**A helyiségek bérleti díja**  
**28. §**

A helyiségek bérleti díját a pályázati eljárás során nyertes ajánlattevő által tett mértékben kell meghatározni, azzal, hogy azokat leghamarabb bérleti szerződés megkötését követő 1 éven belül lehet felülvizsgálni.

**Záró és átmeneti rendelkezések**  
**29. §**

- (1) Jelen rendelet hatályba lépésével hatályát veszti Füzesgyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről szóló 9/1995. (VI. 19.) rendelete.
- (2) A jelen rendelet hatályba lépésekor hatályban lévő bérleti szerződések, valamint bérleti szerződés létrehozása illetve meghosszabbítása iránti kérelmek tekintetében Füzesgyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testületén az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről szóló 9/1995. (VI. 19.) rendeletének szabályait kell alkalmazni.
- (3) Jelen rendelet 2016. július 1-én lép hatályba.

Füzesgyarmat 2016. május

Bere Károly	Dr. Blága János
polgármester	jegyző



**Füzesgyarmat Város Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám**  
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

---

1. melléklet Füzesgyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletéről ..../2016. (V. 26.)

**Az önkormányzat tulajdonában álló lakások felsorolása:**

Cím		Szoba sz.	m <sup>2</sup>	Komfort fokozat	Bérbeadás lehetséges módja
Csokonai u.	2./1	1+2 fél	42,12	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás
Csokonai u.	2./2	1+ 2 fél	42,12	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás
Csokonai u.	2./3	1+ 2 fél	42,12	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás
Csokonai u.	2./4	1+ 2 fél	42,12	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás
Csokonai u.	3./1	1	29,1	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás
Csokonai u.	3./2	1	29,1	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás
Csokonai u.	3./3	1	29,1	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás
Csokonai u.	3./4	1	29,1	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás
Csokonai u.	1./1	1	29,1	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás
Csokonai u.	1./2	1	29,1	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás
Csokonai u.	1./3	1	29,1	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás
Csokonai u.	1./4	1	29,1	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás
Kont u.	37	1	57	komfort nélküli	szociális bérlakás
Gacsári u.	72	1	50	komfort nélküli	szociális bérlakás
Kossuth u.	89	1+2 fél	55	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás
Simonyi u.	12./2	2	65	komfort nélküli	szociális bérlakás
Kossuth u. 8	l.e.6	1+2 fél	87,5	összkomfortos komfortfokozatú	önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés
Kossuth u. 8	l.e.4	1+2 fél	85,4	összkomfortos komfortfokozatú	önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés
Kossuth u. 8	fsz.2	1+2 fél	77,36	összkomfortos komfortfokozatú	önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés
Kossuth u. 8	l.e.3	1+2 fél	67,34	összkomfortos komfortfokozatú	önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés
Kossuth u. 8	l.e.5	2	85,4	összkomfortos komfortfokozatú	önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés



**Füzesgyarmat Város Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám**  
**☎ (66) 491-956 Fax: 491-361**

---

2. melléklet Füzesgyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletéről ..../2016. (V. 26.)

**Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérleti díjának meghatározásáról (az árak a lakbértámogatást nem tartalmazzák):**

1. komfort nélküli lakások: 108 forint/m<sup>2</sup>/hónap
2. komfortos lakások: 163 forint /m<sup>2</sup>/hónap
3. összkomfortos lakások: 302 forint/m<sup>2</sup>/hónap