

**Füzesgyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testületének
15/2016. (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 foglalt 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.

(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 lakásbérelőket.

(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. §

(1) Szociális helyzet alapján lakásbérleti szerződéskötésre irányuló kérelmet az a nagykorú személy jogosult beadni,

- a) aki a pályázat benyújtását megelőző 1 éven belül folyamatos 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 megbízásos, 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.

(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 állapotában, 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. §

(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 bérbe 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 rendes 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 vezetérendszer 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.

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) Bérletárssá 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) Bérletársak a bérleti jogviszonyból származó kötelezettségek betartásáért egyetemlegesen felelnek.

(5) Bérletársak közös kérelmére a bérbeadó a bérletársi jogviszonyt megszünteti, amennyiben bármely bérletárs 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.

(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 szolgáltatónak.

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/m²/hónap
- b) a bérleti jogviszony 8. évében 20,-Ft/m²/hónap
- c) a bérleti jogviszony 7. évében 30,-Ft/m²/hónap
- d) a bérleti jogviszony 6. évében 40,-Ft/m²/hónap
- e) a bérleti jogviszony 1-5. évében 50,-Ft/m²/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 használó másik 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 jogcímnélküli lakáshasználó lakáshasználatának során, illetve annak megszűnését követően is felel mindazon kárért, amelyet a jogcímnélküli lakáshasználatával okozott.

A lakásbérlet megszűnése

23. §

Ha a bérlő a lakást nem rendeltetésszerűen és életvitelszerűen használja, illetve a bérbeadó e rendelet szerinti ellenőrzését nem teszi lehetővé, valamint a 13. § (1) bekezdésében szabályozott bejelentési és igazolási kötelezettségét nem teljesíti, a bérbeadó 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 haszonkölesönbe (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 társbérlők közös, megszüntetésre irányuló nyilatkozatáig fennmarad. A társbérlők 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.
- (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:
- az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
 - tevékenysége jogszabály rendelkezésébe ütközik,
 - 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 26.

Bere Károly	Dr. Blága János
polgármester	jegyző

A rendelet a helyben szokásos módon kihirdetésre került:
Füzesgyarmat, 2016. május 27.

Dr. Blága János
jegyző

1. melléklet Füzesgyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletéről 15/2016. (V. 26.) rendelethez

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások felsorolása:

Cím		Szoba sz.	m ²	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
Vörösmarty u.	7.	1	50	komfortos komfort fokozatú	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

2. melléklet Füzesgyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletéről 15/2016. (V. 26.) rendelethez

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

1. komfort nélküli lakások: 108 forint/m²/hónap
2. komfortos lakások: 163 forint /m²/hónap
3. összkomfortos lakások: 302 forint/m²/hónap