

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)² Lakásbérleti szerződés önkormányzati érdekből történő elhelyezés esetén legfeljebb 5 év határozott időre lehet kötni. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén bérleti szerződést legfeljebb 2 évre lehet kötni, azzal, hogy a lakásbérleti szerződés legfeljebb összesen 5 évig hosszabbítható. A bérleti szerződés időtartamának megállapítása során egybe kell számítani bármely önkormányzati bérlakás tekintetében fennálló megszakítás nélküli, bérleti szerződéssel fedett időtartamokat.

(7)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 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. §

(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 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)³ 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. A bérbeadói ellenőrzést ellátó Kft. az ellenőrzés során tapasztaltakról jegyzőkönyvbe foglalt feljegyzéssel értesíti a Polgármestert. Amennyiben a jegyzőkönyvben a bérlőt hiányosságok megszüntetésére hívja fel a Kft. a rendeltetésszerű használatról illetve az állagmegóvással kapcsolatban, az ellenőrzést az 1. ellenőrzéstől számított 30 napon belül megismétli. Amennyiben az ismételt ellenőrzés során megállapításra kerül, hogy a Bérlő nem tesz eleget a felhívásban foglaltaknak, Bérbeadó az Ltv.-ben meghatározottak szerint megszünteti a bérleti szerződést.

(2)⁴ A bérbeadó a szociális célból bérbe adott lakások tekintetében a Szeghalom Kistérség Egységes Szociális Intézmény Füzesgyarmati Telephelyének családsegítő szolgálata útján negyedévente 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 kéthetente 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 vezetékháló meggyógyítása 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.

(5)⁵ A bérlő által jelen § (1) bekezdése szerint elvégzendő munkákat a Bérbeadó soron kívül elvégzi, amennyiben azokat a Bérlő a felmerülésüktől számított 30 napon belül nem végzi el, és azoknak költségét a bérleti díj legfeljebb 6 havi összegében érvényesíti.

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 helyreállíttatlanul, 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) Bérlőtársá 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.

(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.

(4)⁶ A szociális bérlakások jelen rendeletben meghatározott bérleti díja a használat 2 évétől évente az eredeti bérleti díj 10 %-val emelkedik. A használat szempontjából össze kell számítani mindazon határozott időszakokat, amelyek során a Bérlő a szociális bérlakás használatára volt jogosult megszakítás nélkül.

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 lakbértől való jóváírással kerül érvényesítésre.

(3)¹ A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzat lakbértámogatást nem biztosít.

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 jogcím nélküli lakáshasználó lakáshasználatára során, illetve annak megszűnését követően is felel mindazon kárért, amelyet a jogcím nélküli lakáshasználatával okozott.

A lakásbérlet megszűnése

23. §¹

(1) Ha a bérlő a lakást nem rendeltetésszerűen és életvitelszerűen használja, illetve a bérbeadó e rendelet szerinti ellenőrzését nem teszi lehetővé, valamint a 17. § (1) bekezdésében szabályozott bejelentési és igazolási kötelezettségét nem teljesíti, a bérbeadó a lakásbérleti szerződést 15 napos felmondási idővel felmondja és a bérleti szerződés megszűnik.

(2) Közös megegyezéssel megszűnik a lakásbérleti jogviszony, amennyiben a bérlő a megszüntetést írásban, indokolással ellátva kéri Füzesgyarmat Város Önkormányzatának Polgármesterétől. A Polgármester a közös megegyezéssel való megszüntetés tárgyában benyújtott kérelem tárgyában 5 napon belül döntést hoz. Amennyiben a Polgármester a közös megegyezéssel való megszüntetést, indokoltságára tekintettel engedélyezi, úgy 5 naptári napon belül a közös megegyezéssel való megszüntetésről a bérlővel megállapodást köt. A megállapodás megkötését követő 5 napon belül a bérlő és a bérbeadó átadás-átvételi megállapodás keretében a lakás bérbeadó részére való birtokbaadásáról gondoskodnak.

(3) A lakásbérleti szerződés felmondása esetén a jelen szakasz (1) bekezdésében meghatározott felmondási idő leteltét követő 5 napon belül a bérlő és a bérbeadó átadás-átvételi megállapodás keretében a lakás bérbeadó részére való birtokbaadásáról gondoskodnak.

(4) A bérbeadó önkormányzat a lakásban visszamaradó személy részére elhelyezési kötelezettséget nem vállal.

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 társbérlők közös, megszüntetésre irányuló nyilatkozataig 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:

a.) az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,

b.) tevékenysége jogszabály rendelkezésébe ütközik,

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 26.

| | |
|--------------|-----------------|
| Bere Károly | Dr. Blága János |
| polgármester | jegyző |

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

Dr. Blága János
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva 2019.12.20.

¹ Módosította a 20/2016. (XII. 16.) önkormányzati rendelet

² Módosította a 21/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet – hatályos 2020. január 1-től

³ Kiegészítette a 21/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet – hatályos 2020. január 1-től

⁴ Módosította a 21/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet – hatályos 2020. január 1-től

⁵ Kiegészítette a 21/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet – hatályos 2020. január 1-től

⁶ Kiegészítette a 21/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet – hatályos 2020. január 1-től

⁷ Módosította a 21/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet – hatályos 2020. január 1-től

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