

BERHIDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

20/2011.(XI.29.) önkormányzati rendelete

a lakások bérletéről, az elidegenítés szabályairól

Berhida Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1. § A rendelet hatálya az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra terjed ki.
2. § (1) A város területén lévő valamennyi önkormányzati bérlakás szolgálati minősítésű.
(2) Az önkormányzati szolgálati lakás bérlőjével a polgármester határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig köt bérleti szerződést. Erről a Képviselő-testületet legközelebbi ülésén tájékoztatja.
(3) A bérleti szerződést a kijelölés közlésétől számított 15 napon belül kell megkötni az 1. mellékletben foglaltak szerint. A lakásbérleti szerződés megkötése előtt a lakást nem lehet a kijelölt bérlő használatába adni.
(4) A kijelölt bérlő használatbavételi díjat nem fizet, a lakásba a kijelölésben megnevezett személyekkel együtt jogosult beköltözni.
3. § A lakás és helyiséggazdálkodással kapcsolatos – a 2.§ (2) bekezdésében meghatározott kivétellel - a bérbeadói feladatokat a Település Ellátó és Szolgáltató Szervezet látja el.

2. A bérbeadás feltételei

4. § Lakást igényelni szociális jelleggel – szociális bérlakás hiányában – nem lehet.
5. § (1)¹ Szolgálati lakást a bérbeadó a közérdekű feladatok ellátása szempontjából fontos munkakört betöltő személyek részére biztosíthat

¹ Módosította: 21/2012.(XI.30.) önkormányzati rendelet 1.§(1) bek. Hatályos: 2013. január 1-től.

addig az időpontig, amíg az alkalmazott Berhida közigazgatási területén található intézményben dolgozik.

- (2) Szolgálati lakást a következő munkakörökhöz lehet biztosítani:
- a) orvos, fogorvos, védőnő,
 - b) önkormányzati intézmény vezetője,
 - c) az önkormányzat jegyzője, aljegyzője
 - d) a rendőrség megbízottja vagy
 - e)² az a) - d) pontokban felsoroltakon túl, ha üres szolgálati lakás áll rendelkezésre, az a szakember utánpótlás érdekében a Berhida közigazgatási területén lévő intézmények, vagy az önkormányzat költségvetési szerveinek felsőfokú végzettségű főállású alkalmazottai részére utalható ki.
- (3) A (2) bekezdés e) pontjában meghatározott azt a feltételt, hogy csak felsőfokú végzettségű alkalmazott részére adható bérbe az üres lakás, nem kell alkalmazni abban az esetben, ha a bérleti jogviszony létesítését kérő önkormányzati alkalmazott olyan munkakört tölt be, melyhez szükséges a helyben lakás és az másként nem biztosítható.
- (4)³ Nem jelölhető ki szolgálati lakás bérlőjéül az a személy, aki Berhida közigazgatási területén beköltözhető lakástulajdonnal, lakás hasznélvezeti joggal rendelkezik - kivéve, ha valamely okból a lakás használatában tartósan akadályoztatva van -.
- (5) A (2) bekezdésben meghatározottaktól eltérően, amennyiben beköltözhető, üres lakás áll rendelkezésre, az átmeneti jelleggel bérbe adható a településen önkormányzati beruházást végző szervezet alkalmazottja részére, legfeljebb a beruházás időtartamára.
- (5/a)⁴ A (2) bekezdésben meghatározottaktól eltérően, amennyiben beköltözhető, üres lakás áll rendelkezésre, az átmeneti jelleggel – legfeljebb 12 hónap határozott időre – bérbe adható olyan Berhidán lakóhellyel rendelkező személy részére is, akinek a tulajdonában levő lakás vagy lakóház elemi kár következtében lakhatatlanná vált és elhelyezéséről saját maga nem tud gondoskodni.
- (6) A szolgálati lakás bérleti szerződésében bontó feltételként kell kikötni, ha a bérlő:
- a) a szolgálati lakás használatát másnak átengedi, vagy albérletbe adja, vagy
 - b) a szolgálati lakást 2 hónapot meghaladóan nem életvitelszerűen használja és erről a bérbeadót nem értesíti.

² Módosította: 21/2012.(XI.30.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bek. Hatályos: 2013. január 1-től.

³ Módosította: 20/2014.(XI.24.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos: 2014. november 22-től.

⁴ Megállapította: 12/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos: 2016. július 16-tól.

- (7) Az önkormányzati intézmény vezetője részére kiutalt szolgálati lakás bérleti joga a vezetői megbízás lejártával - elhelyezési kötelezettség nélkül - megszűnik.
- (8) A szolgálati lakásra kötött szerződés megszűnik akkor is, ha a bérlőnek:
 - a) a lakással rendelkező önkormányzattal - vagy intézményével – fennálló alkalmazotti jogviszonya, vagy
 - b) a szolgálati lakásra jogosító munkaköre, vagy tevékenysége megszűnik.

- 6.§
- (1) A házastársak vagy bejegyzett élettársak közös kérelmére bérletársi szerződést kell kötni, mely tartalmában azonos a bérlőével, a feltételhez kötött lakásbérletet itt is rögzíteni kell.
 - (2) Társbérlet önkormányzati tulajdonú lakásban nem keletkezhet.
 - (3) Lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.
 - (4) A bérlő a lakást vagy annak részét albérletbe nem adhatja.

3. A felek jogai és kötelezettségei

- 7.§
- (1) A bérbeadó a szavatossági hiba elhárításának idejéről a bérlőt a bejelentéstől számított 30 napon belül köteles értesíteni.
 - (2) A bérlő a bérbeadó helyett és költségére - az azonnali beavatkozást igénylő, vagyéleaveszélyt okozó esetek kivételével - nem végezteshet el hibaelhárítást, lakásberendezési pótlást.
 - (3) Lakbér mérséklésére - bérbeadót terhelő kötelezettség bérlői teljesítése címén - nem kerülhet sor. Lakbér mérséklése helyett az igazolt költségeket kell kifizetni a bérlőnek.
 - (4) Bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát évente 1 alkalommal, valamint rendkívüli helyzet esetén (bejelentés a lakás nem rendeltetésszerű használatáról és a közösségi normák megsértéséről) ellenőrzi. Az ellenőrzésről a bérlőt 15 nappal az ellenőrzés kitűzött időpontja előtt értesíteni kell. Bérbeadó az ellenőrzést köteles tűrni, a lakásba való bejutást biztosítani.
 - (5) Rendeltetésellenes használat vagy a közösségi normák megsértésére irányuló bejelentés alapján végzett ellenőrzésről a (4) bekezdésben meghatározottaktól eltérően, az ellenőrzés megkezdése előtt telefonon is értesíthető a bérlő. Ennek eredménytelensége esetén az ellenőrzés ténye az ellenőrzés megkezdésekor is közölhető a bérlővel.
8. §
- (1) A lakást átalakítani, korszerűsíteni a bérbeadó és a bérlő írásbeli megállapodása alapján lehet.

- (2) Az átalakítás és a korszerűsítés költségének felső határát a megállapodásban rögzíteni kell.
- (3) Az átalakítás költsége teljes egészében a bérlőt terheli, míg a lakás komfortfokozatának változásával járó korszerűsítés összegét a bérlő részére a megállapodásban rögzített összegben meg kell téríteni.

9. § A szerződés megszűnésekor a bérbeadó a bérlőt terhelő azon kötelezettségét, hogy a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átadására vonatkozóan nem vállalhatja magára. A lakást addig nem lehet átvenni, amíg azt a bérlő a rendeltetésszerű használatra alkalmassá nem teszi, melyre 30 napot lehet biztosítani. A 30 nap elteltével a bérlő költségére el kell rendelni a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapothoz szükséges munkákat.

10. § (1) A lakást jogcím nélkül használó, a bérbeadó részére lakáshasználati díjat köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg, amely a lakbérrel felül fizetendő.

- (2) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díjat meg kell emelni, kivéve ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt.
- (3) A használati díj 2 hónap után a következők szerint emelkedik:
 - a) hat és tizenkettő hónap között a lakbér 200 %-ával,
 - b) második évben a lakbér 300 %-ával, és
 - c) a harmadik évtől a lakbér 400 %-ával.
- (4) A használati díj mértékének növelésén keresztül biztosítani kell, hogy a jogcím nélküli használat mielőbb megszűnjön.
- (5) A használati díj fizetési feltételei megegyeznek a lakbér megfizetésére vonatkozó szabályokkal.

11. § (1) A bérlő a lakásba a bérleti szerződésben nem szereplő más személyt – a lakásokról szóló törvényben meghatározott esetek kivételével – csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

- (2) A hozzájárulás nélkül befogadott személyek miatt keletkező zsúfoltság elhelyezési kötelezettséget az önkormányzat, illetve a bérbeadó részére nem keletkeztet. A befogadott személyek a határozott idejű bérleti jogviszony megszűntetésével a bérlővel együtt kötelesek a lakás elhagyására.
- (3) A bérbeadó írásbeli hozzájárulásához kötött befogadás esetén a hozzájárulás akkor adható meg, ha:

- a) a befogadandó a bérlők oldalági rokona,
 - b) a lakásban az egy szobára jutó személyek száma nem haladja meg ezzel a három főt,
 - c) a befogadást követően az önkormányzatnak külön lakásban történő elhelyezést nem kell biztosítania és
 - d) a befogadott személyek a határozott idejű bérleti jogviszony megszűnésével kötelesek a lakás elhagyására.
- (4) A hozzájárulás megadása előtt a bérbeadó körültekintően köteles mérlegelni a lakáskörülményeket.

12. § (1) A bérlő a lakást a bérbeadó hozzájárulásával kizárólag másik lakásra cserélheti el. A csereszerződést írásba kell foglalni.

- (2) A lakáscsere kapcsán az önkormányzatot költség nem terheli. A csere folytán bérleti jogot szerző bérlővel változatlan feltételekkel kell szerződést kötni a bérbeadónak.

13. § (1) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy másik lakásra nem tarthat igényt, a bérbeadó erre kötelezettséget nem vállalhat.

- (2) A házasság bírói felbontása esetén másik lakásban való elhelyezési kötelezettséget a bérbeadó nem vállalhat, különálló lakás nem biztosítható.

4. A lakbér mértéke

14. § A lakások lakbérének mértékét költségelven állapítja meg, a lakás alapvető jellemzőinek, a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai figyelembevételével. A lakberek mértékét a 2. melléklet tartalmazza.

15. § (1) A szerződésben meghatározott lakbér módosítását a bérlővel a bérbeadó 15 nappal a fizetés módosulása előtt írásban közli.

- (2) A bérlő a lakbér összegét a közlés kézhezvételétől számított 8 napon belül írásban kifogásolhatja meg, ha azonban 8 napon belül nem kifogásolja, a közölt bért köteles megfizetni.

5. A lakások elidegenítése

16. § A 3. mellékletben szereplő lakásokat a közfeladatok szakember ellátottságának helyi biztosítása érdekében nem lehet elidegeníteni.

6. Záró rendelkezések

17. § (1) Ez a rendelet 2012. január 1-jén lép hatályba.

(2) Szabályait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

18. § Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítés szabályairól szóló 20/2005. (IX.30.) önkormányzati rendelet.

Pergő Margit

Polgármester

Dr. Cseh Tamás

jegyző