

Berhida Város Önkormányzata Képviselő-testületének

10/2023. (VI.30.) önkormányzati rendelete

a lakások bérletéről, és elidegenítés szabályairól

Berhida Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)–(2) bekezdéseiben, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)–(2) bekezdéseiben, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében és 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

Általános rendelkezések

1. § (1) A rendelet hatálya a Berhida Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra terjed ki.

(2) Az Önkormányzat szociális helyzet alapján nem, csak közérdekből hasznosított lakást biztosít (a továbbiakban: szolgálati lakás). A szolgálati lakások jegyzékét az 1. melléklet tartalmazza.

(3) A szolgálati lakás iránti kérelmet az erre a célra rendszeresített igénylőlapon – 2. melléklet – a polgármesternél kell benyújtani.

(4) A polgármester a kérelem benyújtásától számított 15 napon belül határozatban dönt a kérelemről.

(5) A kijelölt bérlővel a polgármester határozott időre vagy e rendelet szerinti feltétel bekövetkeztéig köt bérleti szerződést.

(6) A bérleti szerződést a kijelölés közlésétől számított 15 napon belül kell megkötni. A lakásbérleti szerződés megkötése előtt a szolgálati lakást nem lehet a kijelölt bérlő használatába adni.

2. § A szolgálati lakásra vonatkozó bérleti megállapodások előkészítését a Település Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: TESZ) koordinálja.

Bérbeadás feltételei

3. § (1) Szolgálati lakást a bérbeadó a közérdekű feladat ellátását végző személyek részére, jogviszonyuk fennállásáig biztosíthat.

(2) Közérdekű feladat ellátását végző személyek:

a) orvos, fogorvos, védőnő,

b) a rendőrség alkalmazottja

c) nem önkormányzati fenntartásban lévő, Berhida város közigazgatási területén lévő köznevelési intézmény oktatói tevékenységet végző foglalkoztatottja,

d) Berhida Város Önkormányzat költségvetési szerveinek főállású alkalmazottai részére utalható ki.

(3) Nem jelölhető ki szolgálati lakás bérlőjéül az a személy, aki

a) Berhida közigazgatási területén beköltözhető lakástulajdonnal, lakás hasznélvezeti joggal rendelkezik,

b) a jogosultsága szempontjából lényeges adatot, tény, körülményt elhallgatott, valótlan adatot közölt, vagy az Önkormányzatot más módon megtévesztette, vagy tévedésben tartja,

c) ha a szolgálati lakás kérelem benyújtása időpontjában az Önkormányzat felé bérleti díj, lakáshasználati, külön szolgáltatási, vagy közüzemi díjtartozással rendelkezik.

(4) A (3) bekezdésben foglaltak alól indokolt esetben, különös méltánylást érdemlő körülmények fennállása esetén felmentés adható. Ilyen esetek különösen:

a) ha a közérdekű feladat ellátását végző személy valamely okból a (3) bekezdés a) pontjában megjelölt lakás használatában tartósan akadályoztatva van,

b) ha a közérdekű feladat ellátását végző személy hitelt érdemlően igazolja, hogy a (3) bekezdés b) pontja szerinti eset önhibáján kívüli okból következett be,

c) ha a közérdekű feladat ellátását végző személy a (3) bekezdés c) pontjában foglalt díjtartozását a kérelem benyújtását követően, a kijelölő határozat meghozataláig rendezi.

(5) A (2) bekezdés szerinti jogosultnak és a vele együtt költöző(k)nek csak egy szolgálati lakás adható bérbe.

4. § A bérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre.

5. § Szolgálati lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

A bérleti szerződés időtartama

6. § A bérleti szerződést a 3. § (1) bekezdésben foglalt feltételek fennállásáig, határozott időre lehet megkötni.

Szolgálati lakások bérleti díja

7. § (1) Az Önkormányzat a szolgálati lakások bérleti díjának mértékét költségelven állapítja meg, a szolgálati lakás alapvető jellemzőinek, a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai figyelembevételével. A bérleti díj mértékét a 3. melléklet tartalmazza.

(2) A bérleti díjat és a lakáshasználattal összefüggő valamennyi külön szolgáltatási és közüzemi díj megfizetését a bérleti szerződésben foglaltak szerint kell megfizetni.

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

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

A felek jogai és kötelezettségei

9. § (1) A bérbeadó a szolgálati lakást a bérleti szerződésben megjelölt időpontban adja át. A szolgálati lakás átadás-átvételi eljárását, a kulcsok átadását, a közüzemi mérőórák, almérők állását minden esetben, leltár egyidejű, kötelező felvétele mellett, jegyzőkönyvben kell rögzíteni.

(2) A bérlő a szolgálati lakás átadását követően jogosult a szolgálati lakást és a szolgálati lakásban levő berendezési tárgyakat rendeltetésszerűen, a szerződésben foglaltaknak megfelelően használni.

(3) A bérbeadó szavatolja, hogy a szolgálati lakás az átadáskor megfelel a szerződésben foglaltaknak.

(4) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a szolgálati lakást alakítsa át, szerelje fel vagy rendezze be.

(5) A bérlő a közüzemi szolgáltatásra irányuló szerződést közvetlenül a szolgáltatást végzővel köti meg.

(6) A bérlő gondoskodik:

- a) a szolgálati lakás burkolatainak, berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, külső-belső nyílászáróinak karbantartásáról, felújításáról,
- b) az épület olyan központi berendezéseinek, berendezés-részeinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ,
- c) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításából és megvilágításából adódó többletköltségek viseléséről, ha ez a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé.

(7) A bérlő a szolgálati lakást a bérleti jogviszony fennállása alatt a szerződésben foglaltak szerint életvitelszerűen köteles használni. Ha a bérlő a szolgálati lakást több mint 2 hónapon keresztül nem használja életvitelszerűen, annak tényét és időtartamát az életvitelszerű használat megszűnését megelőző - akadályoztatása esetén, annak megszűntét követő - 15 napon belül köteles a bérbeadónak bejelenteni.

(8) A bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő köteles a szolgálati lakást leltár szerint rendeltetésszerű használatra alkalmas, tiszta állapotban visszaadni.

(9) A bérleti jogviszony megszűnése esetén a felek rendelkezhetnek arról, hogy a bérbeadó teszi a szolgálati lakást rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ezen tényről külön megállapodásban rögzítik, melyben meghatározzák a felmerült költségek viselését is.

A felújítások ösztönzése

10. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak a szolgálati lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételében, helyreállításában, használhatóságát növelő egyéb építési, szerelési, felújítási, korszerűsítési munkák elvégzésében, és annak esetleges elszámolásában.

(2) Az (1) bekezdés szerinti megállapodásban a felek rögzítik, hogy a munkálatok számlával igazolt ellenértéke a bérleti díjba beszámításra kerül a megállapodásban foglalt feltételekkel.

(3) Komfortfokozat növelésével járó korszerűsítés esetén a korszerűsítés összegét a bérlő részére a megállapodásban rögzített összegben meg kell téríteni, a bérleti díjat pedig ezen rendelet szerint módosítani kell.

11. § (1) Ha a szolgálati lakás karbantartása, felújítása, helyreállítása, átalakítása, bővítése csak a bérlő átmeneti kiköltözésével oldható meg, úgy külön megállapodásba foglalják a bérleti jogviszony szünetelését, valamint annak időtartamát.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben bérbeadó által felajánlott cserelakást a bérlőnek el kell fogadnia.

Rendeltetésszerű használat ellenőrzése

12. § (1) A bérbeadó jogosult a rendeltetésszerű és gondos használatot a bérlő szükségtelen zavarása nélkül évente 1 alkalommal ellenőrizni (a továbbiakban: évi rendes ellenőrzés).

(2) Rendkívüli helyzet esetén (pl.: bejelentés a szolgálati lakás nem rendeltetésszerű használatáról, vagy a közösségi normák megsértéséről) a bérbeadó jogosult haladéktalanul ellenőrzést lefolytatni (a továbbiakban: rendkívüli ellenőrzés).

(3) Az évi rendes ellenőrzésről a bérlőt írásban 15 nappal az ellenőrzés kitűzött időpontja előtt értesíteni kell.

(4) Rendkívüli ellenőrzés esetén a bérbeadó jogosult az ellenőrzés tényét, annak megkezdése előtt szóban közölni.

(5) Bérlő az (1) és (2) bekezdésekben foglalt ellenőrzést köteles tűrni, a szolgálati lakásba való bejutást biztosítani.

(6) A bérbeadó az ellenőrzést a TESZ útján végzi.

Bérlőtársi jogviszony

13. § A bérbeadó a bérlővel szolgálati lakásra bérlőtársi szerződést nem köt.

Társbérlői jogviszony

14. § A szolgálati lakásra társbérlői szerződés nem köthető.

Befogadás

15. § (1) A bérlő által a szolgálati lakásba történő más személy – a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló

1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Lakás tv.) 21. § (2) bekezdésében meghatározottakon kívül – befogadásához előzetes bérbeadói hozzájárulás – egyedi mérlegelés alapján – adható, melynek feltétele, hogy a bérlőnek nem áll fenn a bérbeadóval szemben lejárt bérleti díj, közüzemi és külön szolgáltatási díj, valamint adó- vagy adók módjára behajtható tartozása.

(2) A bérbeadó hozzájárulása csak határozott időre, legfeljebb a bérleti jogviszony fennállásának időtartamáig adható. Ennek lejártakor a bérlő köteles gondoskodni arról, hogy a befogadott személy a szolgálati lakást megadott határidőben elhagyja.

(3) A befogadásra vonatkozó előzetes bérbeadói hozzájárulást a polgármester jogosult adni.

16. § A Lakás tv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadható személyek, a bérlő halála után legfeljebb 3 hónapig használhatják a szolgálati lakást a korábbi szerződésben foglalt feltételekkel, feltéve, hogy abban a bérlő halálának időpontjában életvitelszerűen laktak. Ezen időtartam lejártával elhelyezési igény nélkül kötelesek a szolgálati lakást elhagyni.

A bérleti jog cseréje

17. § A bérlő a szolgálati lakást Lakás tv. meghatározott esetben, a bérbeadó hozzájárulásával kizárólag másik szolgálati lakásra cserélheti el. A csereszerződést írásba kell foglalni.

A bérleti jog átruházása

18. § A bérleti jogot átruházni nem lehet.

A lakás albérletbe adása

19. § A bérbeadó a szolgálati lakás, vagy annak egy részének albérletbe adásához nem járul hozzá.

Szolgálati lakás jogcím nélküli használata

20. § (1) A szolgálati lakást jogcím nélkül használó a jogviszonya rendezéséig, illetve a szolgálati lakás visszaadásáig a bérbeadónak lakáshasználati díjat köteles fizetni.

(2) A jogcím nélküli használat napjának kezdetétől számított két hónapig a szolgálati lakásra megállapított bérleti díj összegével egyező mértékű lakáshasználati díj fizetésére köteles.

(3) A lakáshasználati díj a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított
a) 2 hónapon túl, de 6 hónapon belül a szolgálati lakásra megállapított bérleti díj 25%-ának megfelelő mértékkel,
b) 6 hónapon túl, de 12 hónapon belül a szolgálati lakásra megállapított bérleti díj 50%-ának megfelelő mértékkel,
c) 12 hónapon túl a szolgálati lakásra megállapított bérleti díj 100%-ának megfelelő mértékkel, a kétszeresére emelkedik.

(4) A lakáshasználati díjat előre, egyösszegben minden hó 15. napjáig kell a bérbeadó részére megfizetni. A lakáshasználati díj a külön szolgáltatások és közüzemi díjakat nem tartalmazza, azok külön kerülnek megállapításra és a lakáshasználati díjjal együtt fizetendőek.

(5) A jogcím nélküli lakáshasználó lakáshasználata során, illetve annak megszűnését követően is felel mindazon kárért, amelyet a jogcím nélküli lakáshasználatával okozott.

Bérleti szerződés folytatására irányuló tartási szerződés

21. § A szolgálati lakás bérleti jogának folytatása irányuló tartási szerződés nem köthető.

A bérlet megszűnése

22. § (1) A bérleti jogviszony megszűnik a Lakás tv.-ben foglalt esetekben.

(2) A bérleti szerződést fel kell mondani ha

a) a bérlő a fizetési kötelezettségeinek (bérleti díj, közüzemi vagy külön szolgáltatási díj) nem tesz eleget, és azt a bérbeadó egyszeri, írásbeli felszólítása ellenére - 8 napon belül - nem teljesíti,

b) a bérlő, vagy a vele együtt lakó személyek az együttélés követelményeit durván sértő, botrányos magatartást tanúsítanak és azt a bérbeadó egyszeri, írásbeli felszólítása ellenére - 8 napon belül –folytatja vagy megismétli,

c) bérlő a szolgálati lakást 2 hónapot meghaladóan nem használja életvitelszerűen és erről a bérbeadót nem értesíti – kivéve, ha a bérlő ezt menthető okból mulasztotta el-,

d) a bérlő olyan szerződésszegést követ el, amelyet a bérbeadó írásos felszólítása ellenére sem orvosol, vagy

e) a bérlő a bérbeadónak jelentős anyagi hátrányt okozó szerződésszegést követ el akár a szerződéses kötelezettségeken belül, akár szerződésen kívül.

(3) Az (1) bekezdésben foglalt esetekben a felmondás legalább tizenöt napos felmondási idővel, a felmondást követő hónap utolsó napjára szól.

23. § A lakásbérleti jogviszony bármely oknál történő megszűnése esetén a bérlő nem tarthat igényt csere lakásra vagy elhelyezésre, továbbá pénzbeli térítésre.

Elővásárlással érintett szolgálati lakások vételára

24. § (1) Ha a szolgálati lakás értékesítése az elővásárlási joggal rendelkező részére történik, a vételár a forgalmi értéknek megfelelő ár.

(2) A szolgálati lakás egyösszegben történő megfizetése ellenében idegeníthető el.

(3) Az Önkormányzat részletfizetést, vételárengedményt, vételárhátralék megfizetésére vonatkozó engedményt nem engedélyez.

(4) Az Önkormányzat számára érvényes és legelőnyösebb vételi ajánlatot 8 napon belül meg kell küldeni az elővásárlási jog jogosultja részére azzal, hogy 15 napon belül nyilatkozzon, hogy elővásárlási jogával élni kíván vagy sem.

(5) A (4) bekezdésben meghatározott vételi ajánlatot közöltnek kell tekinteni amennyiben azt az Önkormányzat az elővásárlási jog jogosultjával postai úton vagy

az elektronikus ügyintézés és bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény szerint vagy az önkormányzat kézbesítője útján közli.

Elővásárlással nem érintett szolgálati lakások eladásának feltételei

25. § (1) Ha a szolgálati lakás értékesítése az elővásárlási joggal nem rendelkező részére történik, a vételár a forgalmi értéknek megfelelő ár.

(2) Az értékesítés külön pályázati eljárás lefolytatásával valósul meg, melynek feltételeit a pályázati felhívás tartalmazza.

Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása

26. § Az Önkormányzat az elidegenítésből származó bevételt a Lakás tv.-ben meghatározott célokra használhatja fel azzal, hogy egyes meghatározott célokra az értékesítésből befolyt teljes összeg felhasználható.

Adatkezelés

27. § A szolgálati lakások igényelőinek természetes személyazonosító és egyéb személyes adatairól az önkormányzat nyilvántartást vezet – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben - foglalt szabályok szerint.

Záró rendelkezések

28. § Ez a rendelet 2023.07.01-jén lép hatályba.

29. § A rendelet hatályba lépését követően létrejött bérleti szerződés esetén kell alkalmazni.

30. § Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítés szabályairól szóló 20/2011. (XI.29.) önkormányzati rendelet.

Pergő Margit
polgármester



dr. Guti László
jegyző

1. melléklet
a lakások bérletéről, és elidegenítés szabályairól
10/2023. (VI.30.) önkormányzati rendelethez

Az Önkormányzat tulajdonban lévő szolgálati lakások jegyzéke
(elidegenítési tilalom alatti lakások)

1. Berhida területén:

Sorszám a)	Szolgálati lakás címe b)	Helyrajzi szám c)	Komfortfokozat d)	Szolgálati lakáshoz tartozó kert e)
1.1.	Hősök tere 36.	131 m ²	összkomfortos	kertkapcsolatos
1.2.	Kossuth utca 26/1.	87 m ²	összkomfortos	kertkapcsolatos
1.3.	Kossuth utca 26/2.	59 m ²	összkomfortos	kertkapcsolatos
1.4.	Kossuth utca 26/3.	66 m ²	összkomfortos	kertkapcsolatos
1.5.	Kossuth utca 26/4.	42,8 m ²	összkomfortos	kertkapcsolatos

2. Peremarton-Gyártelep településrészen:

Sorszám a)	Szolgálati lakás címe b)	Helyrajzi szám c)	Komfortfokozat d)	Szolgálati lakáshoz tartozó kert e)
2.1.	Rezeda utca 19/3/15.	59 m ²	összkomfortos	nem kertkapcsolatos
2.2.	Ibolya utca 23/15.	59 m ²	összkomfortos	nem kertkapcsolatos
2.3.	Ibolya utca 12. fsz.1.	51 m ²	összkomfortos	nem kertkapcsolatos
2.4.	Szegfű utca 22/2.	37 m ²	komfortos	nem kertkapcsolatos
2.5.	Jázmin utca 1/11.	59 m ²	összkomfortos	nem kertkapcsolatos
2.6.	Rezeda utca 21/8.	59 m ²	összkomfortos	nem kertkapcsolatos

2. melléklet
a lakások bérletéről, és elidegenítés szabályairól
10/2023. (VI.30.) önkormányzati rendelethez

Önkormányzati szolgálati lakás iránti kérelem

Kérelmező adatai:

Név: _____

Leánykori név: _____

Anyja neve: _____

Családi állapota: _____

Lakóhely: _____

Tartózkodási hely: _____

Munkahelyének neve, címe: _____

Közérdekű feladat megnevezése: _____

Jogviszonyának kezdete: _____

Jogviszonyának jellege: _____

Határozott idejű jogviszony esetén annak lejárata: _____

Főállású jogviszony: igen nem

Kérelmezőnek van e Berhida közigazgatási területén beköltözhető lakástulajdona, lakás hasznélvezeti joggal rendelkezik-e: _____

Ha igen, akkor az abban való lakhatás akadályozásának indoklása: _____

A szolgálati lakásba a kérelmezőn kívül együtt költözők adatai:

Név: _____

Leánykori név: _____

Anyja neve: _____

Családi kapcsolat: _____

Lakóhely: _____

Név: _____

Leánykori név: _____

Anyja neve: _____

Családi kapcsolat: _____

Lakóhely: _____

Név: _____

Leánykori név: _____

Anyja neve: _____
Családi kapcsolat: _____
Lakóhely: _____

Név: _____
Leánykori név: _____
Anyja neve: _____
Családi kapcsolat: _____
Lakóhely: _____

Szolgálati lakásba együtt költöző összesen: _____

A kérelem indokolása: _____

Berhida,

.....
kérelmező aláírása

3. melléklet
a lakások bérletéről, és elidegenítés szabályairól
10/2023. (VI.30.) önkormányzati rendelethez

A bérleti díj mértéke

- 1.) A bérleti díj mértéke a szolgálati lakás alapterülete és komfortfokozata után:
 - a./ összkomfortos lakás esetében: 200,- Ft/m²/hó
 - b./ komfortos lakás esetében: 188,- Ft/m²/hó
- 2.) A bérleti díj mértéke nem tartalmazza a társasházban lévő szolgálati lakás külön szolgáltatási és közüzemi díjait.
- 3.) Az olyan lakóépület esetében, amelyhez legalább 100 m² területű udvar vagy kertterület tartozik, a szolgálati lakás havi bérleti díja kiegészül 500,-Ft/hó összeggel.