

EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

12/2006.(III.27.) SZÁMÚ

RENDELET

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról

(Módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva.)

Edelény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. LXXVIII. törvény (továbbiakban: törvény) 3.§ (1)-(2), 4.§ (3), 19.§, 20.§ (3), 21.§ (6), 23.§ (3), 34.§, 36.§ (2), 84.§ (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokat az alábbiak szerint állapítja meg.

I. RÉSZ

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §

A rendelet célja a lakásokkal és helyiségekkel való ésszerűbb, a piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás jogi feltételeinek megteremtése, új bérleti feltételek kialakítása, - a helyi sajátosságok elsődleges figyelembevételével – ezzel elősegítve a szociálisan rászorult családok lakáshoz jutását.

A rendelet hatálya

2. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed minden önkormányzati tulajdonban álló lakásra továbbá helyiségekre függetlenül a használat módjától és a használat keletkezésének időpontjától.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó lakások és helyiségek tekintetében
 - a) a tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület,
 - ¹b) a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a Borsodi Közszolgáltató Nonprofit Kft. (a továbbiakban: bérbeadó) gyakorolja.

Értelmező rendelkezések

3. §

A rendelet alkalmazása során a Ptk-ban és a törvényben foglalt rendelkezések és meghatározások az irányadók.

¹ 36/2008. (XII.11.) Ök. számú rendelettel módosított b) pont hatályos 2009. január 1-től.

II. RÉSZ

A LAKÁSOK HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA

A lakásbérlet szabályai

4. §

- (1) A bérleti jogviszonyt önkormányzati lakásra vonatkozóan a bérbeadó és a bérlő írásban foglalt bérleti szerződése hozza létre.
- (2) A bérleti szerződés:
 - a) határozatlan időre,
 - b) határozott időre,
 - c) valamely feltétel bekövetkezéséig köthető.
- (3) A (2) bekezdés b./ pontja értelmében a bérleti szerződés tartama maximum 5 év. A bennlakó jogszerű bérlőt további 5 évre elő-bérleti jog illeti meg.
- (4) Önkormányzati lakás, nem lakás céljára, csak kivételesen indokolt esetben adható bérbe, különösen:
 - a) Képviselő-testület által meghatározott közérdekű célra,
 - b) jogszerűen benne lakó bérlő legalább 2 szobás lakás szobája, amennyiben a benne gyakorolni kívánt tevékenység a szomszédos lakások lakóinak nyugalalmát nem zavarja.
- (5) A (4) bekezdés a./ és b./ pontja alapján nem hasznosítható a lakás vendéglátó célra, szerencsejáték folytatására, játék és pénznyerő automaták üzemeltetésére, illetőleg szexuális kellékek árusítására.
- (6) Edelény városban a bérbeadó a részére átadott lakást
 - a) szociális jogcímen,
 - a.a) önköltséges bérbeadással,
 - b) versenyeztetés útján történő bérbeadással
 - c) közérdekű bérbeadássalhasznosíthatja.

Szociális helyzet alapján történő bérbeadás

5. §

- (1) A Képviselő-testület a szociális helyzet alapján történő bérbeadás iránti igények elbírálását megfelelő tartalmi és alaki követelményekkel rendelkező kérelem előzetes benyújtásához köti.

- (2) ² Az igénylést az erre a célra rendszeresített nyomtatványon, saját kezű aláírással ellátva lehet benyújtani, melyhez csatolni kell:
- a) az igénylő és vele egy háztartásban élő nettó jövedelmet tartalmazó igazolásokat, a kérelem benyújtásának időpontjában,
 - b) tartós, vagy fertőző megbetegedésről szóló, kezelő orvos által kiállított igazolást,
 - c) vagyoni helyzetéről szóló, büntetőjogi felelőssége tudatában tett nyilatkozatot,
 - d) műszaki igazolást – szükség esetén – az igénylő által jelenleg lakott lakás kedvezőtlen műszaki állapotáról, a megsemmisülést, vagy árvízkárosultság tényét igazoló okmányt,
 - e) a területileg illetékes Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szervének igazolását az igénylő által jelenleg lakott lakás egészségre káros voltáról.
- (3) Az igénylőnek nyilatkoznia kell, hogy személyes adatait az igénylés elbírálásig és kedvező elbírálás esetén a lakásbérleti szerződés megkötéséig az önkormányzat jogosult kezelni. A kezelt adatokat az igénylés elutasítása, illetőleg elfogadása esetén a lakásbérleti szerződés megszűnése után azonnal meg kell semmisíteni. A személyes adatokra és kezelésére vonatkozóan a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXXVIII. tv. rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (4) Az igénylő nyilvántartásba vételét követően minden adatváltozást 15 napon belül köteles bejelenteni. A bejelentés elmulasztása súlyos esetben az igénylés visszautasítását, enyhébb esetben pedig az igény kielégítés időbeni elhalasztását vonja maga után. Kétség esetén az adatváltozás időbeni bejelentésének tényét az igénylő köteles igazolni.
- (5) Az igénylést vissza kell utasítani, illetve az eljárást meg kell szüntetni, ha:
- a) az igénylő a rendelet alapján szociális alapon nem igényjogosult,
 - b) az igénylés nem az előírt tartalommal vagy formában lett előterjesztve és a hiánypótlásnak igazolható felhívás átvétele ellenére sem tett eleget.

Igényjogosultság elbírálása

6. §

- (1) Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra Edelény város közigazgatási területén élő az a 16. életévét betöltött:
- lakóhellyel rendelkező magyar állampolgár,
 - állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándorolt,
 - letelepedési engedéllyel rendelkező személy,
 - magyar hatóságok által menekültként elismert személy,
 - hajléktalan személy,
 - az Európai Szociális Kartát megerősítő országoknak a külföldiek beutazásáról, magyarországi tartózkodásáról és bevándorlásáról szóló 1993. évi LXXXVI. törvény rendelkezései szerint jogszerűen Magyarországon tartózkodó állampolgár jogosult,

² Módosította a 17/2011.(VII.4.) önkormányzati rendelet 1.§, hatályos 2011. július 5. napjától

akinek családjában az egy főre jutó nettó havi jövedelme a kérelem benyújtásának időpontjában a nyugdíjminimum mindenkor legkisebb összegének 200 %-át nem haladja meg.

- ³(2) Az (1) bekezdésben írt feltételek esetén sem igényjogosult az a személy,
- a.) aki bérlakásáról pénzbeli térítés ellenében lemondott, illetőleg családja javára a bérleti jogviszonyról lemondott, vagy
 - b.) aki az ország területén beköltözhető lakással rendelkezik kivéve, ha az más javára teljes egészében haszonélvezeti joggal terhelt, vagy
 - c.) kitiltás, kiutasítás hatálya alatt áll, vagy
 - d.) szabadságvesztését tölti, vagy
 - e.) akinek tulajdonában a kérelem benyújtásának időpontjában (beleértve a házastárs, élettárs tulajdonát) 1, 5 millió forint értéket meghaladó gépkocsi van, melynek során a mindenkor EURO Tax értéket kell figyelembe venni.

Amennyiben az önkormányzati bérleményben megsemmisült, vagy árvízkárosult lakás használója kerül elhelyezésre-illetve a kérelem benyújtásának ez az alapja -, az (1) bekezdésben szereplő jövedelmi értékhatárt és a (2) bekezdés a)- e) pontjában foglaltakat nem kell alkalmazni.

- (3) A lakásigénylőt törölni kell ha:
- a) a nyilvántartásba vételt követően az kerül megállapításra, hogy a lakásigénylést vissza kellett volna utasítani,
 - b) az igénylő jogtalan előnyhöz jutás céljából valótlan adatot közölt,
 - c) az igénylő a nyilvántartásba vételt követően beköltözhető lakást vásárolt, vagy ilyet ajándékba kap.
- (4) A házasság jogerős bírói ítélettel történő felbontását, illetőleg az életközösség megszűntetését követően a lakásigénylés az alábbiak szerint ismerhető el folyamatosnak:
- a) ha a házasságkötés felbontása (életközösség) előtt csak az egyik fél rendelkezett igényléssel, akkor az igénylést az egyik fél vonatkozásában a benyújtás időpontjától, a másik fél vonatkozásában a házasságkötés (életközösség) felbontásának napjától,
 - b) ha az igénylést a felek a házasságkötés után nyújtották be, akkor az igénylés mindkét fél vonatkozásában a benyújtás időpontjától tekinthető folyamatosnak.

A lakásigénylés mértéke

47. §

- (1) A lakásigénylés minimális mértéke:
- a) 1-2 személy 1 szoba,
 - b) 3-4 személy 2 szoba,
 - c) 5-6 személy 3 szoba,
 - d) 6 személynél több 3 és több szoba.

³ Módosította a 24/2011.(VIII.31.) önkormányzati rendelet 1.§, hatályos 2011. szeptember 1. napjától

⁴ Módosította a 24/2011.(VIII.31.) önkormányzati rendelet 2.§, hatályos 2011. szeptember 1. napjától

- (2) Amennyiben az önkormányzati bérleményben megsemmisült, vagy árvízkárosult személy kerül elhelyezésre, az (1) bekezdésben írt mértéket nem kell alkalmazni.

A lakásigények elbírálása Lakás bérbeadási névjegyzék

⁵8. §

- (1) A Edelényi Közös Önkormányzati Hivatal Igazgatási és Szociális Osztálya ⁶ a benyújtott kérelmet 30 napon belül megvizsgálja és megállapítja, hogy az igénylő szociális helyzete alapján önkormányzati lakás bérbevételére jogosult-e.
- (2) A Edelényi Közös Önkormányzati Hivatal Igazgatási és Szociális Osztálya ⁷ évente névjegyzék javaslatot készít, amelyet a Humánpolitikai Bizottság elé terjeszt.
- (3) A Humánpolitikai Bizottság a javaslatot megtárgyalás után annak jóváhagyása esetén közszemlére helyezi el a Polgármesteri Hivatalban. A javaslatra bárki írásban, vagy szóban észrevételt tehet.
- (4) Az észrevételek alapján a Humánpolitikai Bizottság korábbi javaslatát ismét megtárgyalja, majd a végleges névjegyzéket elfogadja.
- (5) Az igényeket névjegyzéki sorrend alapján kell kielégíteni. Amennyiben a névjegyzéken előrébb szereplő a lakást nem fogadja el, a soron következő igénylővel kell szerződést kötni.
- (6) Amennyiben a felajánlott lakást a névjegyzéken szereplők egyike sem fogadja el, úgy azt az érvényes lakásigénnyel rendelkező, de névjegyzéken nem szereplő részére kell felajánlani.
- (7) A Humánpolitikai Bizottság törli a jóváhagyott névjegyzékről azt a személyt, aki
a) valótlan adatokat közöl, melynek eredményeként a névjegyzékbe felkerült,
b) az igényről lemond.

Önköltséges bérbeadás

9. §

- (1) A bérbeadó önköltséges bérbeadással hasznosíthatja azokat a bérleményeket, melynek állaga olyan nagymértékben leromlott, hogy annak gazdaságos helyreállítását – rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalát a bérbeadó nem tudja elvégezni és a lakás nem tartozik a 10. § (1) bekezdésének hatálya alá.
- (2) Az önköltséges bérbeadással történő hasznosítás esetében a majdani bérlő a lakás rendbetételére fordított összeg 75 %-át a lakbérbe letudhatja, de a havonta fizetendő lakbér nem lehet kevesebb, mint az egyébként fizetendő lakbér 50 %-a.

⁵ Módosította a 17/2011.(VII.4.) önkormányzati rendelet 3.§, hatályos 2011. július 5. napjától

⁶ Módosított szövegrész a 8/2013.(III.20.) önkormányzati rendelet 5.§-a alapján, hatályos 2013. március 21. napjától.

⁷ Módosított szövegrész a 8/2013.(III.20.) önkormányzati rendelet 5.§-a alapján, hatályos 2013. március 21. napjától.

- (3) A bérlőnek a szükséges munkálatokra vonatkozóan előzetes költségvetést kell benyújtania a bérbeadóhoz, majd a munkálatok befejezését követően eredeti számlákkal kell igazolni a kivitelezés költségét.
- (4) Az önköltséges bérbeadás⁸ útján történő bérbeadásra egyéb vonatkoztatásban a szociális jogcímen történő lakásbiztosítás feltételeire vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

Versenyeztetés útján történő bérbeadás

10. §

- (1) A bérbeadó versenyeztetés útján köteles bérbeadni:
 - a) állami pénzeszközből 1980. január 1. napja után felújított lakásokat
 - b) legalább 100 m² alapterületű lakásokat, melyeket a Képviselő-testület külön határozatban kijelöl.
- (2) A versenyeztetés alapján az e rendeletben megállapított lakbér összege és az ilyen címen történő hasznosítás vagy bérbeadás legalább egy évre, de legfeljebb 8 évre történhet.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott idő lejártá után újbóli versenyeztetésnél a bérlőt azonos mértékű ajánlat esetén – előbérleti jog illeti meg.
- (4) Az önkormányzati lakás csak annak a lakással nem rendelkező családnak, személynek adható bérbe, aki a rendeletben meghatározott pályázati feltételeknek megfelel.
- (5) A pályázati feltételeknek tartalmazniuk kell:
 - a) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit, fekvését és pontos címét,
 - b) a lakás lakbérének összegét,
 - c) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételeivel meghirdetett lakás esetében a munkák megjelölését, annak költségeit, valamint
 - d) a pályázat benyújtásának határidejét.
- (6) A pályázati feltételeknek tartalmazniuk kell továbbá, hogy a pályázók közül az részesül előnybe, aki vállalja a lakbér előzetes megfizetését, a meghirdetett legalább 6 havi összeghez képest hosszabb időtartamra szólóan.
- (7) A bérbeadó a pályázati hirdetményt a megüresedéstől, építés esetén a használatbavételi engedély kiadásától számított 30 napon belül köteles kifüggeszteni a Polgármesteri Hivatalban a versenyeztetés előtt legalább 8 nappal.
- (8) A pályázó személyi adatairól, jövedelmi viszonyairól a pályázók számára a bérbeadó harmadik személy részére tájékoztatást nem adhat.
- (9) A pályázat elbírálásának módja a versenyeztetés, amely nyilvános.
- (10) A pályázat nyertese az, aki vállalja e rendeletben megállapított lakbér leghosszabb időre történő megfizetését egy összegben előre.⁹
- (11) Több azonos ajánlatot tevő közül a pályázat nyertesét, a bérlő személyét a Képviselő-testület választja ki.

⁸ 5/2007. (II.01.) Ök. számú rendelettel módosított szövegrész hatályos 2007. február 1. napján.

⁹ 5/2007. (II.01.) Ök. számú rendelettel módosított szövegrész hatályos 2007. február 1. napjától.

- (12) A bérbeadó a nyertes személlyel bérleti szerződést köt.
- (13) A nyertes pályázó 8 napon belül visszaléphet. Visszalépése esetén a pályázat nyertese a soron következő legmagasabb összegű ajánlatot tevő.
- (14) Eredménytelennek kell tekinteni a pályázatot, ha:
- arra igény nem jelentkezik,
 - a pályázatot elnyerő pályázó után soron következő pályázó által felajánlott összeg 100 %-kal kisebb az eredeti nyertesnél – aki visszalépett.
- (15) A pályázati ajánlatot a Edelényi Közös Önkormányzati Hivatal Igazgatási és Szociális Osztálya¹⁰ kell benyújtani, amelynek tartalmaznia kell:
- a pályázó nevét és címét,
 - nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket teljességében elfogadja.

III. RÉSZ

A BÉRLETI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSE

Bérlőtársi szerződés

11. §

- Önkormányzati tulajdonú lakásokra bérlőtársi szerződés köthető a lakás bérbeadását megelőzően, illetőleg a lakásbérleti jogviszony fennállása alatt.
- Bérlőtársi jogviszony létesíthető a bérbeadó, a bérlő és a leendő bérlőtárs egybehangzó akaratnyilvánításával, írásban foglalt megállapodással.
- A bérbeadó, a bérlő és a vele együtt lakó szülője (örökbefogadó, a mostoha és nevelőszülője) közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a kérelmezők egyúttlakását egészségügyi vagy lényeges személyi körülmények indokolják.
- A bérbeadó, a bérlő és a vele együtt lakó gyermeke (az örökbefogadó, a mostoha vagy nevelt gyermek), valamint jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a gyermek, illetőleg az unoka
 - legalább 14. életévét betöltötte és
 - a bérlővel a lakásban legalább 2 éve együtt lakik.
- Az önkormányzati lakásra élettárral a bérlő és az élettárs közös kérelmére akkor köthető bérlőtársi szerződés, ha
 - a bérlő és az élettárs együttesen költöznek be a lakásba vagy
 - nem együttesen költöznek be a lakásba, de az élettárs befogadásának engedélyezésétől 3 év eltelt.

¹⁰ Módosított szövegrész a 8/2013.(III.20.) önkormányzati rendelet 5.§-a alapján, hatályos 2013. március 21. napjától.

- (6) A bérbeadott lakás esetében nem köthető meg bérlőtársi szerződés, ha a bérlőtársi szerződés útján bérlőtársnak javasolt személy másik, beköltözhető lakással rendelkezik. Beköltözhető lakásnak kell tekinteni a másik lakást akkor is, ha a harmadik személy részére bérbeadás vagy szívességi használat formájában van hasznosítva.
- (7) A versenyeztetés útján szerzett bérleti jogra bérlőtársi jogviszony csak akkor létesíthető, ha a majdani bérlőtárs külön írásos nyilatkozatban vállalja bérbeadó felé a bérlő által vállalt kötelezettségek maradéktalan teljesítését.
- (8) A megüresedett társbérleti lakrészt ismételten önálló bérletként bérbeadni nem lehet.
- (9) A megüresedett társbérleti lakrészt a lakásban jogszerűen visszamaradt társbérlő részére – kérelmére – kell biztosítani, amennyiben jelen rendeletben szabályozott feltételeknek megfelel és a társbérlet a megüresedéstől számított egy éven túl keletkezett.

IV. RÉSZ

A BÉRLETI JOGVISZONY TARTALMA

A felek jogai és kötelezettségei

12. §

- (1) A bérbeadó a lakást a bérlő részére leltár szerint rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át, melynek átvételét a bérlő a leltáron aláírásával elismer.
- (2) A lakást akkor is rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotnak kell tekinteni, ha:
 - a) a lakás berendezéseket a bérlővel kötött külön szerződés alapján szolgáltató egység biztosítja,
 - b) a lakás berendezéseket a bérbeadó és bérlő megállapodása alapján a bérlő szerzi be,
 - c) lakás berendezéseket a bérbeadó azért nem szolgáltat, mert arra a bérlő nem tart igényt.
- (3) A Képviselő-testület felhatalmazza a bérbeadót a felek között létrejövő bérleti szerződés tartalmának meghatározására.

A lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzése

13. §

- (1) A bérbeadó évente két alkalommal köteles a helyszínen- a bérlő sükségtelen háborítása nélkül- ellenőrizni a lakás rendeltetésszerű használatát valamint a bérlői kötelezettségek teljesítését.
A bérleti szerződésnek az évenkénti két ellenőrzés tényét, illetve a bérlő tőrési kötelezettségét a bérleti szerződésnek tartalmaznia kell.
A tőrési kötelezettség nem teljesítése rendkívüli felmondási ok.
- (2) Az ellenőrzésről feljegyzést kell készíteni és azt meg kell küldeni az ellenőrzésben érdekelteknek, illetőleg az abban érintett személyeknek.
- (3) Az ellenőrzés utáni döntést az ellenőrzéstől számított 30 munkanapon belül meg kell hozni.

- (4) A bérlő a bérleti szerződés fennállása alatt köteles a lakásban életvitelszerűen lakni, a lakásból történő két hónapot meghaladó indokolt távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett ok miatti távollét felmondási ok nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el és erről a bérbeadót- felhívására- írásban tájékoztatja.
- (5) A (4) bekezdésben írt indokolt távollét különösen:
- egészségügyi ok,
 - munkahely változása,
 - tanulmányok folytatása.

Karbantartás, felújítás, cserekötelezettség

14. §

- (1) A bérlő köteles a lakás rendeltetésszerű karbantartásáról, állagának megőrzéséről gondoskodni.
- (2) A bérbeadó köteles gondoskodni:
- az épület központi berendezéseinek üzemképes állapotáról,
 - közös használat céljára szolgáló helyiségek állapotában bekövetkezett károsodások kijavításáról,
 - közös használatú helyiségek tisztántartásáról és megvilágításáról,
 - a háztartási szemét elszállításáról, melynek költségeit a bérlőnek kell vállalnia.
- (3) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérlő és a bérbeadó megállapodása az irányadó, megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik. Amennyiben az természetes elhasználódás következménye.
- (4) A (3) bekezdésben említett munkák elvégzése szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlőt terhelik.
Közös megegyezés alapján a (2) bekezdés a.- c./ pontjában írtakat a bérlő is vállalhatja.

A lakás átalakítása, korszerűsítése

15. §

- (1) A bérlő a vonatkozó építésügyi hatósági szabályok megtartásával a bérbeadóval kötött külön szerződés alapján jogszerűen bérelt lakását átalakíthatja, korszerűsítheti.
- (2) A Képviselő-testület felhatalmazza a bérbeadót az (1) bekezdésben írt szerződés tartalmának meghatározására.
- (3) Amennyiben a bérlő az átalakítási, korszerűsítési munkálatokat a bérbeadóval előzetesen létesített szerződés nélkül végzi, kötelezhető az eredeti állapot helyreállítására, melynek költsége a jogszerű bérlőt terheli.

- (4) Amennyiben az átalakítás következtében a lakás komfortfokozata is megváltozik, az eredeti szerződés módosítására csak akkor kerülhet sor ha a felmerülő költségeket a bérbeadó viseli.
- (5) Ha az átalakítási, korszerűsítési munkálatok a bérlő átmeneti kiköltöztetésével végezhető el, a bérleti jogviszony szüneteltetését, annak időtartamát a bérlő és a bérbeadó közösen állapítja meg és a bérbeadó biztosítja a törvény 18. §. (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelő csereelhelyezést.

A lakás bérleti díja, lakáshasználati díj

16. §

- (1) E rendelet alapján bérbe adott lakások lakbérének mértéke a lakás komfortfokozatához, nagyságához és a településen belüli elhelyezkedéséhez igazodik.
- (2) A bérlő, a bérbeadó részére köteles havonta minden hó 15. napjáig előre a lakásbérleti jog ellenértékéért lakbért fizetni.
- ¹¹(3) A lakbér mértéke:
- | | |
|---|----------------------------|
| a) összkomfortos: | |
| aa) kiemelt övezet
(Borsodi út 2. és 4.) | 369,-Ft/m ² /hó |
| aa) nem kiemelt övezet | 245,-Ft/m ² /hó |
| ac)Antal Gy. út 87. | 150,-Ft/m ² /hó |
| b) komfortos: | 173,-Ft/m ² /hó |
| c) félkomfortos: | 130,-Ft/m ² /hó |
| d) komfort nélküli: | 94,-Ft/m ² /hó |
| e) szükséglakás: | 71,-Ft/m ² /hó |
- (4) A lakbér mértékét a Képviselő- testület maximum 50%-kal csökkentheti, ha
- a) a lakás alagsorban van, vagy
 - b) társbérletnek minősül, illetve ha
 - c) műszaki állapota rendkívül kedvezőtlen,
 - d) a bérlő, illetve házastársa/ élettársa/ csökkent-munkaképességű, vagy gyermeke egészségkárosodott.
- (5) A bérbeadó a jogszerű bérlővel közli a lakás lakbérét, amennyiben ezt a bérlő nem fogadja el, a vita eldöntésére polgári peres eljárást kezdeményezhet.
- (6) A jogcím nélküli használó a használat kezdetétől kezdődően a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni a bérbeadónak.
- (7) A jogcím nélküli használó az ilyen lakás használat kezdetétől számított két hónap elteltét követő naptól a lakásból való kiköltözésig emelt használati díjat köteles fizetni.
- (8) Az emelt használati díj mértéke:
- | | |
|------------------------------------|----------------------|
| 2-6 hó között | 7-12 hó között |
| a lakbér háromszorosa | a lakbér négyszerese |
| 12 hótól kezdve a lakbér ötszöröse | |

¹¹ Módosította a 17/2011.(VII.4.) önkormányzati rendelet 4.§, hatályos 2011. július 5. napjától

- (9) A bérbeadó a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 60 napon belül köteles a lakás kiürítése érdekében polgári peres eljárást kezdeményezni.

A lakásba fogadás feltételei

17. §

- (1) A bérbeadó hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a lakásba más személyt- a törvényben meghatározott kivételeken kívül- befogadjon.
- (2) Az önkormányzati lakásba befogadást meg kell tagadni, ha a bérlőnek lakbér tartozása van.
- (3) Az önkormányzati lakásba való befogadás megtagadható, ha a lakás szobaszámára és a benne lakó személyek számára tekintettel a befogadással lényegesen rosszabb körülmények alakulnának ki.

Hozzájárulás a tartási szerződéshez

18. §.

- (1) A bérlő határozatlan időre bérbeadott lakás esetében a lakás bérleti jogának folytatására vonatkozóan tartási szerződést köthet, melyhez előzetesen a bérbeadó hozzájárulása szükséges.
- (2) A tartási szerződéshez való hozzájárulást meg kell tagadni ha:
- a) az eltartó 14. életévét nem töltötte be,
 - b) az eltartó önálló jövedelemmel nem rendelkezik, és nincs olyan hozzátartozója, aki tartási szerződésből reá háruló anyagi terhek viselését vállalja,
 - c) az eltartó vagy házastársa az ország területén más beköltözhető lakással rendelkezik,
 - d) az eltartó egészségügyi körülményei alapján a tartás teljesítésére nem képes,
 - e) a bérlő életkora, illetőleg egészségügyi körülményei alapján nem szorul tartásra,
 - f) a bérlő tartásáról jogerős bírói döntés, illetőleg tartás (gondozási) szerződés alapján más személy gondoskodik,
 - g) a bérlővel a lakásban jogszerűen együtt lakó más személy a bérlőt eltartja.
- (3) A bérbeadó a hozzájárulást megelőzően a (2) bekezdésben meghatározott körülményeket egyéniesítve köteles vizsgálni és valamennyi feltétel együttes megléte szükséges.

A lakásbérleti jogviszony megszűnése, a lakás visszaadása

19. §

- (1) A bérlő pénzbeli térítésre tarthat igényt a következő feltételek együttes megléte esetén:
- a) másik önkormányzati lakást nem kér, illetőleg nem kap,
 - b) a lakást kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak átadja,
 - c) a bérbeadó részére tartozása nincs.

- (2) A térítés mértéke
- | | | |
|----|--------------------------|---------------------------|
| a) | összkomfortos lakásnál | 2.600.- Ft/m ² |
| b) | komfortos lakásnál | 1.800.- Ft/m ² |
| c) | félkomfortos lakásnál | 700.- Ft/m ² |
| d) | komfort nélküli lakásnál | 350.- Ft/m ² |
- (3) Ha a bérbeadó a bérlő részére másik lakást biztosított és pénzbeli térítést is fizet, ennek összege a két lakásra megállapítható térítés különbözete.
- (4) A szerződés megszűnésekor a lakás rendeltetésszerű állapotban történő átadásáról a bérlő köteles gondoskodni.
- (5) A bérlő és a bérbeadó írásban megállapodhatnak, hogy a lakás visszaadásakor a lakást és a berendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba. A megállapodás tartalmát a bérbeadó állapítja meg.
- ¹²(6) Amennyiben a bérlő az általa leadni kívánt lakást korábban azért kapta, mert lakása megsemmisült, vagy árvízkárosulttá vált, egyszeri pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

Bérlőkiválasztási jog

20. §

Ha a lakás bérlőjének kiválasztására megállapodás alapján más szerv jogosult, a bérlő kijelölésére vonatkozó felhívás napjától, az új bérlő személyének közléséig a kedvezményezett szerv köteles megfizetni a lakbért és köteles viselni a lakással kapcsolatos valamennyi költséget.

Bérbeadás közérdekű célra

21. §

- (1) Közérdekű célra önkormányzati bérlakás biztosítható
- polgármester, alpolgármester, jegyző, aljegyző részére,
 - polgármesteri hivatallal, intézményeivel köztisztviselői vagy közalkalmazotti munkaviszonyban álló személy részére
 - közfeladatot ellátó vállalkozó (házi orvos, fogorvos, gyermekorvos stb.) részére,
 - ¹³ Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 9. pontja¹⁴ meghatározott önkormányzati feladat ellátásában közreműködő intézmény dolgozója részére.
- (2) A bérleti szerződés csak a munkaviszony fennállásáig tart. Amennyiben a bérlő munkaviszonya megszűnik, a bérleményt 15 napon belül üres, tiszta rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak átadni.
- ¹⁵(3) A lakás bérlőjét az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben a képviselő-testület, a b), c) és d) pontjában meghatározott esetben a polgármester jelöli ki.

¹² Kiegészítette a 24/2011.(VIII.31.) Ök. számú rendelet 3.§, hatályos 2011. szeptember 1. napjától.

¹³ Kiegészítette a 24/2011.(VIII.31.) Ök. számú rendelet 4.§-a, hatályos 2011. szeptember 1. napjától.

¹⁴ Módosított szövegrész az 5/2013.(II.13.) önkormányzati rendelet 6.§ -a alapján, hatályos 2013. február 15. napjától.

¹⁵ Módosította a 24/2011.(VIII.31.) Ök. számú rendelet 5.§-a, hatályos 2011. szeptember 1. napjától.

A bérbeadó hozzájárulás a lakáscsere szerződéshez**22. §**

- (1) Az önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérletére vagy tulajdonjogára cserélhető el. Egy lakás több lakásra is elcserélhető.
- (2) A határozott idejű, vagy valamely feltétel bekövetkeztéig biztosított bérlemény nem cserélhető el.
- (3) A lakáscsere szerződéshez – amelyet írásba kell foglalni – csak akkor lehet hozzájárulni, ha a leendő bérlő vállalja az eredeti bérlővel kötött bérleti szerződésben foglaltak maradéktalan teljesítését.
- (4) A lakáscseréhez kért hozzájárulást meg kell tagadni, ha:
 - a) a felek szándéka ténylegesen nem a cserére, hanem az önkormányzati lakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul,
 - b) a bérlő kijelölésre vagy bérlő kiválasztásra jogosult, illetőleg eltartó a cseréhez nem járul hozzá.
- (5) Ha a szerződő felek másképp nem állapodnak meg, az eredeti bérlővel együtt lakó valamennyi személy köteles a lakást elhagyni.
- (6) A hozzájárulást írásban kell megadni, melyben tájékoztatni kell a cserepartnert a bérlői kötelezettségekről és a lakbér összegéről.

Albérleti szerződéshez hozzájárulás**23. §**

- (1) A bérbeadó az albérletbe adáshoz csak akkor járulhat hozzá, ha a bérlőnek indokolt okból – átmenetileg nincs szüksége az 1 szobát meghaladó lakrészre.
Indokolt oknak tekinthető, ha a bérlő
 - a) egészségügyi ok,
 - b) munkahelye megváltozása,
 - c) tanulmányok folytatása.
- (2) Az albérletbe adás időtartama nem lehet több mint 2 év.
- (3) Versenyeztetés útján szerzett bérlemény 5 éves időtartamra adható albérletbe.
- (4) Bérbeadói hozzájárulás mellőzésével történő albérletbe adás, a bérbeadó részéről a bérleti jogviszony felmondásának jogkövetkezményével járhat.

Vegyes rendelkezések**24. §**

- (1) A bérbeadó folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és e rendelet hatálya alá tartozó bérbeadás útján hasznosítható lakásokról.

- (2) A lakásnyilvántartás tartalmazza:
- a) a bérlő és a befogadni engedett személyek nevét,
 - b) a lakás alapterületét, szoba és egyéb helyiségek számát, komfortfokozatát, társasház tulajdon esetén a közös tulajdoni hányadot,
 - c) a bérleti jogviszony tartamát,
 - d) a bérbeadás módját,
 - e) az esetleges tartási szerződés esetén annak megjelölését,
 - f) a lakbér mértékét naprakészen.
- (3) A Edelényi Közös Önkormányzati Hivatal Igazgatási és Szociális Osztálya¹⁶ folyamatos nyilvántartást vezet a lakásigénylésekről.

A nyilvántartás vezetéséhez az állampolgár az alábbi személyes adatszolgáltatásra köteles:

- a) név, születési hely, idő, anyja neve, családi állapota,
- b) lakcím, tartózkodási hely,
- c) jövedelmi, vagyoni viszonyokra vonatkozó igazolásokat, nyilatkozatokat
- d) tartós egészségkárosodás esetén az egészségügyi állapotára vonatkozó adatokat.

V. RÉSZ

A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI

25. §

Általános rendelkezések

- ¹⁷(1) Az önkormányzat tulajdonában álló helyiségeket a (2) bekezdésben említett kivétellel, csak pályázat útján lehet bérbe adni.
- ¹⁸(2) A polgármester¹⁹ két eredménytelen pályáztatást követően, vagy közérdekű cél megvalósítása érdekében engedélyezheti a helyiség pályázaton kívüli bérbe adását, vagy más módon történő hasznosítását.
- (3) Önkormányzati tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló bérleményben, enyhe alkoholtartalmú szeszesital, palackozott formában – egyéb jogszabályi rendelkezések megtartásával – fogalmazható.

Pályázati eljárás szabályai

26. §

- (1) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:
- a) a bérbeadásra meghirdetett egység fekvését (település, utca, házszám) alapterületét, rendeltetését, felszereltségi állapotát, közművesítettségét,

¹⁶ Módosított szövegrész a 8/2013.(III.20.) önkormányzati rendelet 5.§-a alapján, hatályos 2013. március 21. napjától.

¹⁷ 5/2007. (II.01.) számú rendelettel módosított bekezdés hatályos 2007. február 1. napjától.

¹⁸ Módosította a 31/2011.(IX.15.) önkormányzati rendelet 1.§, hatályos 2011. szeptember 16. napjától.

¹⁹ Módosított szövegrész a 19/2014.(XII.17.) önkormányzati rendelet 3.§-a alapján, hatályos 2014. december 18. napjától.

- b) a helyiség felhasználásának célját (üzlet, műhely, stb.) és az abban folytatandó tevékenység megjelölését,
 - c) a bérleti szerződés – határozott időre vagy meghatározott feltétel bekövetkezéséig tartó időtartamát,
 - d) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges a leendő bérlő által saját költségén elvégzendő építési munkákat, azok elvégzésének határidejét, továbbá az esetleges eredeti állapot helyreállítási kötelezettséget,
 - e) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét, továbbá a tárgyalás megtartásának helyét és időpontját.
- (2) A pályázati hirdetményt a helyben szokásos módon legalább 15 napig kifüggesztve, közszemlére kell tenni Edelényi Közös Önkormányzati Hivatal²⁰ hirdetőtábláján.
- (3) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:
- a) a pályázó nevét, címét és a tevékenység folytatására feljogosító engedély másolatát vagy az engedélyt kilátásba helyező okiratot,
 - b) nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja és amennyiben a pályázatot megnyeri az általa vállalt összeg 20 %-át kitevő bérleti díj előleggel rendelkezik, és ezt a pályázat megnyerését követő 3 napon belül megfizeti.
- (4) A pályázaton csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatát az előírt időben és tartalommal benyújtotta.
- (5) A licitálás nyilvánosan történik, de rendbontás esetén a nyilvánosság kizárható.
- (6) A licitálás alapja a Képviselő-testület által határozatban megállapított bérleti díj.
- (7) A licit összege nem lehet kevesebb, mint a havi bérleti díj 20 %-a.
- (8) A pályázat nyertese az, aki a legmagasabb összegű helyiségbérrre tesz ajánlatot. A bérbeadónak a befizetett bérleti díjelőleget a bérleti díjba be kell számítani.
- (9) Amennyiben a licitárgyaláson a licitálók azonos bérleti díjra tesznek ajánlatot, a bérleti jogot sorshúzással kell eldönteni.
- (10) Amennyiben a testület a 25 §. (2) bekezdése alapján a helyiség pályázaton kívüli bérbeadását engedélyezi, bérleti díj előleget nem kell fizetni.

A bérleti jogviszony tartama

A helyiség átadása

27. §

- (1) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel leltár szerint köteles a bérlőnek átadni.

²⁰ Módosított szövegrész a 8/2013.(III.20.) önkormányzati rendelet 5.§-a alapján, hatályos 2013. március 21. napjától.

- (2) Nem követelheti a bérlő a bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak, tevékenységnek a megfelelő állapotban kialakítsa, felszerelje, illetve berendezze.
- (3) A bérbeadó a bérlő részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához akkor adhat hozzájárulást, ha
 - a) a bérlő által végzett és a befogadni kívánt személy által folytatott tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja, és
 - b) a befogadott személy vállalja, hogy a bérlő szerződésének a megszűnése esetén cserehelyiségre és pénzbeli térítésre nem tart igényt.
- (4) A bérlő a helyiség bérleti jogát – bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával – másra átruházhatja.
- (5) A helyiség bérleti jogának átruházásáról szóló megállapodás – annak megkötésétől számított 15 napon belül – a bérlő köteles a bérbeadói hozzájárulás megadása iránti kérelemhez csatolni.
- (6) A megállapodásnak tartalmazni kell:
 - a) a helyiség fekvését, település, utca, házszám,
 - b) a helyiség alapterületét és az eddig fizetett bérleti díj összegét,
 - c) az átvevő által folytatni kívánt tevékenység meghatározását,
 - d) az átvevő nyilatkozatát arról, hogy m²-kénti 3.000.- Ft megfizetését vállalja és az egy összegben a bérbeadó részére megfizeti.
- (7) A bérbeadói hozzájárulás nélkül történő bérleti jog átruházása a bérleti jogviszony felmondásának alapjául szolgál.
- (8) A bérbeadó a hozzájárulást köteles megtagadni, ha az átvevő:
 - a) az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik, annak kilátásban helyező okmány nincs birtokában,
 - b) tevékenysége más jogszabályi rendelkezésbe ütközik.
- (9) A bérbeadó hozzájárulás megadását önkormányzati érdekből megtagadhatja, ha:
 - a) településrendezési és fejlesztési terv,
 - b) egészségügyi vagy,
 - c) egyéb ok ezt indokolja, különösképpen sérti (hang, levegőszennyezés, zajártalom) a környezet nyugalma vagy a helyiségben folytatandó tevékenység összeegyeztethetetlen a városon belül fekvésével.

Karbantartás, felújítás és cserekötelezettség

28. §

- (1) A bérlő köteles gondoskodni:
 - a) a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról vagy cseréjéről,
 - b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, előtető, ernyőszerkezet biztonsági berendezéseinek karbantartásáról,
 - c) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, melyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,

- d) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról és cseréről,
- e) az épület, továbbá közös használatra szolgáló helyiségek és a területek tisztaságáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.

A helyiség bérleti, használati díja

29. §²¹

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díját, a kedvezmény mértékét a Képviselő-testület külön határozatban állapítja meg.

A helyiség visszaadása

30. §

A helyiség átadáskori eredeti állapotában kell leltár szerint rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

A bérleti jogviszony megszűnése, cseréje

31. §

- (1) A helyiség bérleti joga csak másik, a város területén lévő helyiség bérleti jogára cserélhető el.
- (2) A cseréhez a bérbeadó akkor járulhat hozzá, ha:
 - a.) a cserélő fél írásban nyilatkozik a szerződést megelőzően, hogy a bérleti szerződésben foglalt feltételeket változtatás nélkül és maradéktalanul elfogadja,
 - b.) a cserélő fél személye és a helyiségben általa folytatni kívánt tevékenység a helyiség korábbi használatával kapcsolatos összes feltételeknek megfelel.
- (3) A helyiség cseréjéhez a hozzájárulást meg kell tagadni, ha a 27. § (9) bekezdésében írtak megállapíthatóak.
- (4) A bérbeadói hozzájárulás nélkül végrehajtott csere a bérleti szerződés felmondásának alapjául szolgál.
- (5) A cseréhez történő bérbeadói hozzájárulás csak akkor adható meg, ha az eredeti bérlő díjtarozás nem terheli.
- (6) A bérleti jogviszony közös megegyezéssel csak akkor szüntethető meg, ha a bérlő csereelhelyezést vagy pénzbeli térítést nem kér.

32. §

A bérbeadó nyilvántartást vezet a helyiségekről, mely tartalmazza mindazokat az adatokat, amelyek a pályázati kiírásban szerepeltek.

²¹ Módosította a 22/2012.(VI.20.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2012. június 21. napjától.

VI. RÉSZ

HATÁLYBALÉPÉS

Ez a rendelet 2006. március 31. napján lép hatályba azzal, hogy hatályba lépésével egy időben az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2001. (III.26.), a 19/2002. (VIII.26.), a 32/2003. (XI.3.), a 9/2004. (II.16.), a 20/2004. (IV.26.), az 57/2004. (XII.29.), a 4/2005. (II.17.), a 31/2005. (VII.1.), és a 41/2005. (IX.19.) Ök. számú rendelettel módosított 31/1999. (XII.17.) hatályát veszti.

Jegyző távollétében:

Molnár Oszkár sk.
polgármester

Méhész Katalin sk.
aljegyző

Záradék:

A 11/2009.(IX.16.) módosító önkormányzati rendelet 2009. szeptember 16.-án kihirdetésre került. A rendelet hatályba lépésének napja: 2009. szeptember 17.

A 16/2009.(XII.18.) módosító önkormányzati rendelet 2009. december 18.-án kihirdetésre került. A rendelet hatályba lépésének napja: 2010. január 1.

A 6/2010.(IV.29.) módosító önkormányzati rendelet 2010. április 29.-én kihirdetésre került. A rendelet hatályba lépésének napja: 2010. május 1.

A 34/2010. (XII.17.) módosító önkormányzati rendelet 2010. december 17.-én kihirdetésre került. A rendelet hatályba lépésének napja: 2010. december 17.

A 17/2011. (VII.04.) módosító önkormányzati rendelet 2011. július 4.-én kihirdetésre került. A rendelet hatályba lépésének napja: 2011. július 5.

A 24/2011. (VIII.31.) módosító önkormányzati rendelet 2011. augusztus 31.-én kihirdetésre került. A rendelet hatályba lépésének napja: 2011. szeptember 1.

A 31/2011.(IX.15.) módosító önkormányzati rendelet 2011. szeptember 15.-én kihirdetésre került. A rendelet hatályba lépésének napja: 2011. szeptember 16.

A 22/2012.(VI.20.) módosító önkormányzati rendelet 2012. június 20.-án kihirdetésre került. A rendelet hatályba lépésének napja: 2012. június 21.

A 5/2013.(II.13.) módosító önkormányzati rendelet 2013. február 13.-án kihirdetésre került. A rendelet hatályba lépésének napja: 2013. február 15.

A 8/2013.(III.20.) módosító önkormányzati rendelet 2013. március 20.-án kihirdetésre került. A rendelet hatályba lépésének napja: 2013. március 21.

A 19/2014.(XII.17.) módosító önkormányzati rendelet 2014. december 17.-én kihirdetésre került. A rendelet hatályba lépésének napja: 2014. december 18.

Edelény, 2014. december 17.

Vártás József
jegyző