

**KISBÉR VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**  
**7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelete**  
**a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó**  
**helyi szabályokról**

Kisbér Város Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló az 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 3. § -ában kapott felhatalmazás alapján, annak végrehajtására a helyi lakás- és helyiséggazdálkodás szabályait a következők szerint állapítja meg:

A rendelet hatálya

1. § A rendelet hatálya kiterjed minden Kisbér Város Önkormányzata tulajdonában álló lakásra és helyiségre.

A lakásbérlet létrejötte és szabályai

2. § (1) Kisbér Város Önkormányzata tulajdonát képező lakások bérlőinek kijelölésére és velük lakásbérleti szerződés megkötésére elsősorban az önkormányzat feladatainak ellátása érdekében kerülhet sor.

(2) E körben önkormányzati feladat különösen:

- a) a város intézményeinek működtetéséhez szükséges, illetve az önkormányzat alkalmazásában álló szakemberek letelepítése,
- b) a város gazdasági életében vagy a közellátásban fontos szerepet játszó személyek elhelyezésének megoldása,
- c) a város életében fontos állami szervek helyi szervezetei vezetőinek, szakembereinek elhelyezése, ha ezt másképpen megoldani nem tudják,
- d) szociális helyzetük alapján arra rászoruló családok elhelyezésének megoldása,
- e) jogszabályban meghatározott elhelyezési kötelezettség teljesítése.

(3) A (2) bekezdés hatálya alá nem tartozó személyek részére piaci elv alapján ad lakásokat bérbe, amelyek bérleti díjából nyereség is származik.

(4) A lakások kiutalása a kérelmek beérkezési sorrendjében történik. A piaci alapon bérbe adott lakás bérlője az lehet, aki a piaci lakbér megfizetését vállalja. Több bérlő jelölt közül a bérbeadó azt a személyt fogadja el bérlőnek, aki a legelőnyösebb ajánlatot teszi több havi bérleti díj előzetes megfizetésének vállalásával.

3. § (1) A bérlakás szociális rászorultság alapján annak a nagykorú igénylőnek adható bérbe, akinek családjában – a vele együtt költöző családtagokat is számítva - az 1 főre jutó havi átlagkeresete nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum háromszorosát.

(2) Bérlakásra jogosult az a személy, aki nem rendelkezik:

- a) beköltözhető lakástulajdonnal,
- b) lakásbérlettel,
- c) építési telekkel,
- d) nyaralóval, hétvégi házzal, vagy
- e) a tulajdonát képező ingatlanát 5 éven belül elidegenítette, de annak forgalmi értéke nem haladta meg az 1 millió Ft-ot.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat együttesen kell figyelembe venni a szociális jellegű bérlakás bérletére való jogosultság megállapításánál.

(4) A szociális bérlakást igénylőket a Polgármesteri Hivatal tartja nyilván.

(5) A szociális rászorultság alapján történő bérbeadás iránti kérelmeket a Polgármesteri Hivatalba kell benyújtani.

(6) A lakásbérleti szerződés megkötésének előkészítését a Polgármesteri Hivatal végzi.

(7) Szociális bérlakásra határozott idejű bérleti szerződés köthető, amelynek időtartama maximum 4 év.

4. § (1) Amennyiben a 3. §-ban foglaltakon túlmenően lehetőség van üres önkormányzati lakás bérbeadására, az versenytárgyalás, illetve licit útján is bérbe adható.

(2) Önkormányzati lakás társbérletként nem adható bérbe.

5. § (1) A bérlő kijelölésére a képviselő-testület jogosult.

## A felek jogai és kötelezettségei

5. § (1) Amennyiben az önkormányzati lakást előzetes megállapodás alapján a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, igényt tarthat igazolt költségeinek mértékéig a bérleti díj csökkentésére. A bérbeadó és a bérlő erről – a kivitelezés megkezdése előtt - külön megállapodást köt.

(2) A bérbeadó a megállapodás megkötésénél köteles szem előtt tartani a költségtakarékosságot, illetve azt, hogy a lakás felszerelése vagy berendezési tárgyai a településen levő önkormányzati lakások átlagos színvonalát ne haladja meg.

(3) Bérbeadó megállapodhat a bérlővel a bérbeadót terhelő kötelezettségek átvállalásáról.

(4) A megállapodást írásba kell foglalni, amelyben meg kell állapítani az átvállalt kötelezettség értékét és az ennek megfelelő lakbérmérséklést.

(5) A (4) bekezdésben foglalt rendelkezés nem alkalmazható akkor, ha a bérlő mulasztása vagy magatartása miatt válik szükségessé a felújítási munka vagy a lakás lakhatóvá tétele.

6. § Ha a felek eltérően nem állapodnak meg, a bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

7. § (1) Az önkormányzati lakás átalakítása, korszerűsítése a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján végezhető. A hozzájárulás csak akkor adható meg, ha a bérlő körülményei és a lakás állapota ezt indokoltá teszi.

(2) A hozzájárulás megadása a képviselő- testület döntési jogkörébe tartozik.

(3) Amennyiben a hozzájárulás alapján a korszerűsítés, illetve átalakítás költségeit a bérlő viseli, részére a költségeket lakbérelengedés, illetve csökkentés formájában lehet megtéríteni. Erről megállapodást kell kötni.

(4) Az ily módon korszerűsített, átalakított lakás lakbére csak a költségek megtérítését követő hónap első napjától emelhető a lakás értéknövekedésének megfelelően.

8. § (1) A bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt köteleességek teljesítését – a bérlő előzetes értesítésével – évente egy alkalommal ellenőrzi.

(2) A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

9. § (1) Az önkormányzati lakást jogcím nélkül használó személy által fizetendő lakáshasználati díj mértéke, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónapon belül a mindenkori lakbérnek megfelelő összeg, a 3. és 4. hónapban a mindenkori lakbér mértékének kétszerese, a megkezdett 5. hónaptól pedig négyszerese.

(2) A bérlő az önkormányzati lakásba csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be:

- a) élettársát,
- b) testvérét, féltestvérét,
- c) életvitelszerűen a lakásban lakó gyermeke házastársát.

(3) A hozzájárulás akkor adható meg ha az érintett személy nem rendelkezik:

- a) beköltözhető lakástulajdonnal,
- b) lakásbérlettel,
- c) építési telekkel,
- d) nyaralóval, hétvégi házzal, vagy
- e) elhelyezéséről maga nem tud gondoskodni és emiatt hajléktalanná válna.

## A lakásbérlet megszűnése

10. § (1) A bérbeadó a szerződés megszűnte után a lakásban visszamaradó személy elhelyezésére kötelezettséget a jogszabályban kötelezően előírt eseteken kívül nem vállalhat. Ezt a bérleti szerződésben ki kell kötni.

(2) A bérbeadó a szerződést felmondja, amennyiben bérlőnek 60 napon túli lakbértartozása van. Ezt a bérleti szerződésben ki kell kötni.

## Az albérlet

11. § (1) A bérbeadó a lakás egy részének albérletbe adásához akkor járulhat hozzá:

- a) ha a rendkívüli élethelyzetbe került bérlő családjában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200%-át, vagy ha
- b) a bérlőt elemi kár, baleset éri és az albérlet létesítésével a lakásban lakók száma nem haladja meg szobánként a 3 főt.

(2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonya bármilyen okból történő megszűnése esetén az albérlet köteles azonnal kiköltözni és elhelyezéséről önmaga köteles gondoskodni.

(3) A hozzájárulásban ki kell kötni azt is, hogy az albérleti díj a lakás mindenkori lakbérének 75 %-át nem haladhatja meg.

(4) A lakás egésze albérletbe nem adható.

## A lakbér mértéke, a külön szolgáltatás díja

12. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét e rendelet 1. melléklet tartalmazza, amely a bérbeadás valamennyi módjánál egységesen alkalmazandó.

(2) A lakberek mértékét évente egy alkalommal a képviselő-testület felülvizsgálhatja.

(3) Amennyiben a lakbér változik, úgy azt legkésőbb a rendelet módosítását követő egy hónapon belül közölni kell a bérlővel.

(4) A felemelt összegű lakbereket csak a közlést követő hónap első napjától lehet alkalmazni.

13. § A bérbeadó által biztosított külön szolgáltatásért nem kell díjat fizetni.

(2) A közös helyiségek rendeltetéstől eltérő használatához minden esetben a bérbeadó engedélye szükséges.

## A helyiségbérlet szabályai

14. § (1) Az önkormányzati helyiség bérbeadása az önkormányzat vagyonának megállapításáról, kezeléséről és hasznosításáról szóló rendeletben szabályozottak szerint történhet.

(2) A bérleti szerződést az önkormányzat részéről a polgármester köti meg a képviselő-testület döntése alapján.

(3) A szerződésben szabályozni kell a helyiség birtokba adásának, karbantartásának és rendeltetésszerű használatának módját, a bérlet megszűntekor a helyiség visszaadásának rendjét, valamint azt, hogy a bérlő a bérleményt milyen állapotban köteles visszaadni.

(4) A szerződésben ki kell kötni, hogy a bérleményen átalakítás és felújítás csak a bérbeadó hozzájárulásával végezhető, továbbá azt, hogy a bérlet megszűnése esetén az átalakítás, felújítás során beépített berendezési tárgyak és anyagok ellenértékére a bérlő nem tarthat igényt. A bérlet megszűnte esetén ezek csak oly mértékig szállíthatók el, illetve bonthatók ki, amely az épület állagának sérelmével nem jár.

(5) Az elszállítás, illetve bontás során okozott kárt a bérlő köteles helyreállítani, a helyiség csak rendeltetésszerű és újra bérbe adható állapotban vehető át. Késedelem esetén a szükséges munkákat a bérbeadó a bérlő költségére elvégeztetheti.

(6) Késedelem a munka elvégzésére vonatkozó szóbeli, vagy írásbeli felszólítástól számított egy hónap elteltével állapítható meg.

## Záró rendelkezések

26. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti:

- 1) a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 14/2006.(XI.27.) önkormányzati rendelet
- 2) a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 14/2006.(XI.27.) önkormányzati rendelet

módosításról szóló 1/2007.(I.29.)önkormányzati rendelet

3) a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 14/2006.(XI.27.) önkormányzati rendelet módosításról szóló 8/2007.(V.7.) önkormányzati rendelet

4) a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 14/2006.(XI.27.) önkormányzati rendelet módosításról szóló 2/2008.(I.28.) önkormányzati rendelet

5) a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 14/2006.(XI.27.) önkormányzati rendelet módosításról szóló 11/2008.(VII.3.) önkormányzati rendelet

6) a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 14/2006.(XI.27.) önkormányzati rendelet módosításról szóló 1/2009.(I.26.) önkormányzati rendelet

7) a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 14/2006.(XI.27.) önkormányzati rendelet módosításról szóló 9/2009.(IV.27.) önkormányzati rendelet

8) a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 14/2006.(XI.27.) önkormányzati rendelet módosításról szóló 1/2010.(I.25.) önkormányzati rendelet

9) a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 14/2006.(XI.27.) önkormányzati rendelet módosításról szóló 1/2011.(I.13.) önkormányzati rendelet

10) a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 14/2006.(XI.27.) önkormányzati rendelet módosításról szóló 1/2012.(I.12.) önkormányzati rendelet

Kisbér, 2013. április 11.

dr. Udvardi Erzsébet  
polgármester

Dr. Dörnyei Vendel  
jegyző

Kihirdetés napja:

Kisbér, 2013. április 12.

Dr. Dörnyei Vendel  
jegyző

## 1. melléklet

### Kisbér Város Önkormányzata tulajdonát képező lakások bérleti díja:

Összkomfortos lakás	nettó 525.- Ft/m <sup>2</sup> /hó
Komfortos lakás	nettó 360.- Ft/m <sup>2</sup> /hó
Félkomfortos lakás	nettó 105.- Ft/m <sup>2</sup> /hó
Komfort nélküli lakás	nettó 71.- Ft/m <sup>2</sup> /hó
Szükséglakás	nettó 33,- Ft/m <sup>2</sup> /hó

## 2. melléklet

Az összkomfortos (piaci alapú bérlakás) bérleti díja 2013. május 01. napjától nettó 601.- Ft/m<sup>2</sup>/hó.