

Nagyecsed Város Önkormányzat  
Képviselő-testületének

**5/2006. (III.23.) Ör.**

r e n d e l e t e

**az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről  
(egységes szerkezetben a 23/2006. (XII.27.), a 6/2007 (II.19.), a  
16/2007. (XI.6.), és a 11/2009. (IX.4.) önkormányzati  
rendeletekkel)**

Nagyecsed Város Önkormányzata a lakások és helyiségek bérletére,  
valamint az elidege-  
nítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított  
1993. évi LXXVIII.tv.  
(továbbiakban: Lt.) 3.§ (1)-(2) bek., 4.§ (3)bek., 9.§ (1)bek., 10.§ (2)  
bek., 13.§ (1)-(2)  
bek., 15.§, 17.§ (2) bek., 18.§ (1) bek., 19.§, 20. § (3) bek., 21.§ (6) bek.,  
23.§ (3)bek.,  
27.§ (2) bek., 31.§ (2) bek., 33.§ (3) bek., 34.§ , 35.§ (2) bek., 36.§ (2)  
bek., 42.§ és 80.§  
(1)-(2) bek. felhatalmazása alapján Nagyecsed Város Önkormányzat  
(továbbiakban:  
önkormányzat) tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú  
helyiségek bérletéről az  
alábbi rendeletet a l k o t j a:

**I. fejezet**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**A rendelet hatálya**

**1.§**

A rendelet hatálya az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra, a lakáshoz tartozó helyiségekre (továbbiakban: lakás), valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: helyiség) terjed ki.

**A bérbeadói hatáskörök gyakorlása**

**2.§**

A bérbeadói jogokat - ha e rendelet másként nem rendelkezik - a képviselő-testület gyakorolja.

**II. fejezet**

**A LAKÁSBÉRLETRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK**

**A lakásbérlet létrejötte, időtartama**

## 3.§

Az önkormányzati lakásokat:

- a) szolgálati jelleggel,
- b) szociális helyzet alapján,
- c) piaci alapon
- d) lakáscsere jogcímén,
- e) bérleti jogviszony folytatása jogcímén

## 4.§

(1) A lakásbérleti jogviszony az önkormányzat, mint bérbeadó és a bérlő által írásban megkötött szerződése alapján jön létre.

(2) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a szerződő felek azonosító adatait,
- b) a bérbe adott lakás azonosító adatait,
- c) a bérleti jogviszony kezdetét, időtartamát,
- d) a bérlővel együtt lakásba költöző személyek azonosító adatait,
- e) a fizetendő lakbér mértékét, a lakbérfizetés módját, esedékességét,
- f) az óvadékfizetési kötelezettséget,
- g) a bérbe adott lakás közüzemi költségeinek (víz, szennyvíz, gáz, villanyáram, szemétszállítás stb.) viselésére vonatkozó szabályokat,
- h) a lakásban életvitelszerűen történő lakás kötelezettségét,
- i) a bérleti szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket.

## 5.§

(1)<sup>1</sup> A lakáshoz tartozó garázsokat a lakás bérlője részére kell biztosítani.

(2) Több lakásos épületben a lakáshoz tartozó garázst a helyiségbérletre vonatkozó szabályok szerint a lakás bérlője helyett másnak is bérbe adható, ha a garázsra a lakás bérlője nem tart igényt, és erre vonatkozóan írásbeli nyilatkozatot tett.

(3) A (2) bekezdés esetén a bérleti szerződés csak meghatározott feltétel bekövetkeztéig szólhat.

## 6.§

(1) A lakás határozott időre illetve meghatározott feltétel bekövetkeztéig adható bérbe.

(2) A határozott időre szóló bérbeadás időtartama - ha a rendelet ettől eltérően nem rendelkezik - legfeljebb 5 év lehet.

## 7. §

A lakás átadásáról jegyzőkönyvet kell készíteni, melynek tartalmaznia kell a lakás átadáskori állapotát. A jegyzőkönyvhöz csatolni kell az átadott berendezések, eszközök leltárát.

**A bérlőtársi jogviszony**

## 8.§

(1) A lakásra bérlőtársi szerződés csak akkor köthető, ha a lakást házastársak bérlik és a bérlőtársi szerződés megkötését kérik.

(2) *Bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlőek, jogaikat együttesen gyakorolhatják.*

*Kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges. /Lt. 4.§ (5)/*

<sup>1</sup> Módosította a 6/2007. (II.19.) Ör. Hatályos: 2007. II.19-től

(3) A bérbeadót terheli annak a volt házastársnak az elhelyezése, akit a bíróság saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezett a lakás elhagyására a házasság felbontását követően. Ebben az esetben a volt házastárs részére felajánlott lakás akkor is megfelelő, ha:

a) alapterülete kisebb,  
 b) komfortfokozata alacsonyabb,  
 c) szobaszáma nem éri el a rendelet 30.§ (4)bekezdésben meghatározott mértéket.

(4) A (3)bekezdésben foglalt esetben a felajánlott lakás időtartamára az eredeti bérleti szerződésben foglalt feltételek irányadók.

**A 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. /Lt. 7.§ (1)/*

(2) *A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi*

berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakás berendezése üzemképesek. /Lt.7.§

(2)/

(3) A bérbeadó köteles:

- a) az épület karbantartásáról,
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről,

gondoskodni. /Lt. 10. § (1)/

(4) A bérbeadó az (1)-(3) bekezdésben meghatározott kötelezettségekért a bérlet fennállása alatt szavatol.

## 10.§

(1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhat, hogy a bérlő a 9.§-ban meghatározott kötelezettségeket a bérbeadó helyett teljesíti.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott megállapodást írásba kell foglalni, és annak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák konkrét megjelölését, a befejezés határidejét, a költségeket, a költségek viselésének és megfizetésének módját, feltételeit, valamint azt, hogy az esetlegesen szükséges hatósági engedélyeket melyik fél köteles beszerezni. A megállapodásban meg kell határozni az esetleges lakbérmérséklés szabályait is.

## 11.§

(1) A bérbeadó a 9.§ (3) bekezdés a) pontjában 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 (továbbiakban: 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 bérbeadó a bérlő igazolt költségeit haladéktalanul, egyösszegben köteles megtéríteni, ha helyette azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett.

## 12.§

(1) A bérlő köteles a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban a bérbeadó részére megfizetni.

## 13.§

(1) A bérlő a szerződés megkötésekor a bérleti díj háromhavi összegének megfelelő óvadékot köteles fizetni, kivéve a szociális helyzet alapján történő bérbeadást. Ha az óvadék bármilyen nagyságú összege a bérlőnek felróható okból a bérbeadó által felhasználásra kerül, - a bérbeadó értesítése alapján, az általa meghatározott határidőben - az óvadékot ki kell egészíteni. Ha e kötelezettségét a bérlő nem teljesíti, a szerződést fel kell mondani.

(2) Az óvadék a bérlőre háruló kötelezettségek bérbeadó által történő teljesítésének költségeit fedezi. Az óvadékból a bérbeadó követelése akkor elégíthető ki, ha a bérlő a bérlemény karbantartásával, helyreállításával kapcsolatos, vagy a bérleti szerződésben vállalt egyéb kötelezettségét (pl.: közüzemi költségek megfizetését) írásbeli felhívás ellenére sem teljesíti, és azt a bérbeadó helyette végzi el, továbbá ha a bérleti díjat nem a szerződést feltételei szerint fizeti meg.

(3) Az óvadék megfizetése a bérleti szerződés megkötésének, módosításának (kiegészítésének) feltétele. Az óvadékot az önkormányzathoz kell megfizetni.

(4) A szerződés megszűnésekor - a helyiség visszaadását követő 5 napon belül - a fel nem használt óvadékot vissza kell fizetni. A bérlő kamatot nem igényelhet.

## 14.§

(1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

(2) A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni, és a távollét okát igazolni (pl.: orvos, munkáltató, tanintézet vezetőjének igazolása, vagy más, hitelesnek elfogadható okirat).

(3) Az (1)-(2) bek.-ben foglalt kötelezettségek megszegése esetén a bérleti szerződést fel kell mondani.

(4) A bérlő által bejelentett – különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő – távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani 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.

#### 15.§

*(1) A bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használhatják. /Lt. 12.§ (2)/*

(2) A bérbe adó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább kétszer – a bérlő előzetes, legalább 8 nappal korábban megküldött értesítése mellett a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi.

(3) A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles: ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

(4) A bérleti szerződésben a bérlő kötelezettségeként kell előírni, hogy a bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

(5) A bérlő a (3)bekezdésben foglalt kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszik.

*(6) Az épület felújítása, továbbá a vezetékháló meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. /Lt. 13.§ (4)/*

#### 16.§

*Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti. /Lt. 13.§ (3)/.*

### **A lakás átalakítása, korszerűsítése**

#### 17.§

(1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhat, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásra a 10.§ (2) bekezdésben foglaltakat megfelelően kell alkalmazni.

(2) *Amennyiben az (1) bekezdésben említett munka elvégzése következtében a lakás komfortfokozata is megváltozik, az eredeti szerződés módosítására akkor kerülhet sor, ha a felmerülő költségeket a bérbeadó viseli. /Lt. 15.§ (2)/*

### **A lakbér mértéke, a lakáshasználati díj**

#### 18.§

(1) <sup>2</sup> A lakbér mértéke - ha e rendelet másként nem rendelkezik - a lakás alapterülete után 220,-Ft/m<sup>2</sup>/hó.

(2) <sup>3</sup> Az önkormányzat az Lt. 91/A. § 18. pontja szerinti külön szolgáltatásokat nem nyújt, ezért külön szolgáltatási díjat nem állapít meg.

#### 19.§

(1) A 18.§ alapján kiszámított lakbért összkomfortos lakás esetén 20%-kal növelni kell.

(2) A 18.§ alapján kiszámított lakbért 10%-kal növelni kell, amennyiben a lakáshoz gazdasági épület, vagy művelhető kert tartozik.

(3) A 18.§ alapján kiszámított lakbért félkomfortos lakás esetén 10%-kal, komfort nélküli lakás esetén 20%-kal csökkenteni kell.

(4) A lakás minőségétől, avultságától függően a 18.§ alapján kiszámított lakbért az alábbiak szerint kell csökkenteni:

- a) 30%-ot meghaladó, de 50%-ot el nem érő avultság esetén 20%-kal,
- b) 50%-os vagy azt meghaladó avultság esetén 30%-kal.

#### 20.§

A lakbért módosító tényezőket összevontan kell figyelembe venni, azonban a csökkentés mértéke összességében nem lehet nagyobb a 18.§ alapján kiszámított lakbér 40%-ánál.

#### 20.§

(1) Lakbértámogatás állapítható meg a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérlője részére, ha a lakbér összege eléri vagy meghaladja a lakásban élő személyek összjövedelmének 30%-át, feltéve, hogy az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200%-át, és a bérlő az elismert lakásnagyságot nem meghaladó lakásban lakik.

(2) A lakbértámogatás mértékét kérelemre a képviselő-testület állapítja meg a bérlő és a vele együtt élő személyek jövedelmi, vagyoni viszonyainak figyelembevételével. A lakbér támogatás mértéke a havonta fizetendő lakbér legfeljebb 20%-a, de legalább havi 2.500,-Ft lehet.

(3) Az (1) bek.-ben említett elismert lakásnagyság alatt a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv. 38.§ (4) bekezdésben meghatározott lakásnagyságot kell érteni.

<sup>2</sup> Módosította a 23/2006. (XII.27.) Ör. Hatályos: 2003. I.1-től

<sup>3</sup> Beiktatta a 16/2007. (XI.6) Ör. Hatályos: 2007, XI.10-től

(4) A lakbértámogatás iránti kérelmet évente kétszer, március 31-ig, illetve szeptember 30-ig a Polgármesteri Hivatalban kell írásban benyújtani jövedelemigazolással együtt.

(5) A bérbe adó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja, és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

(6) Nem illeti meg lakbértámogatás azt a bérlőt, aki

- a) a lakó- vagy tartózkodási helye szerinti önkormányzattól lakásfenntartási támogatásban részesül,
- b) lakbérhátraléka van.

## 22.§

(1) *A lakást jogcím nélkül használó a bérbeadó részére lakáshasználati díjat (továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg. /Lt. 20.§ (1)/*

(2) A jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 2 hónap elteltétől a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 4. hónapig a lakást jogcím nélkül használó -

amennyiben másik lakásra nem tarthat igényt - a lakásra megállapított lakbér ötszörösét köteles használati díjként fizetni.

(3) A jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 4 hónap elteltétől a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 6. hónapig a lakást jogcím nélkül használó - amennyiben másik lakásra nem tarthat igényt - a lakásra megállapított lakbér nyolcszorosát köteles használati díjként fizetni.

(4) A jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 6 hónap elteltétől a lakást jogcím nélkül használó - amennyiben másik lakásra nem tarthat igényt - a lakásra megállapított lakbér tízszeresét köteles használati díjként fizetni.

### **A befogadás szabályai**

#### 23.§

(1) A bérlő a lakásba más személyt - házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének gyermeke, valamint szülője kivételével - a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A hozzájárulás legfeljebb a bérleti jogviszony fennállásának időtartamára adható.

(3) A hozzájárulást meg kell tagadni, ha:

- a) a befogadni kívánt személy nem tesz írásbeli nyilatkozatot arra, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor elhelyezési igény nélkül kiköltözik a lakásból,
- b) a bérlőnek bérleti díj tartozása van,
- c) a befogadni kívánt személy Nagyecséd város közigazgatási területén lakástulajdonnal rendelkezik,
- d) a lakásban lakó, valamint a befogadni kívánt személyek együttes létszáma a lakószobák számának kétszeresét meghaladja.

(4) A (3)bekezdésben foglalt feltételektől csak akkor lehet eltekinteni, ha a bérlő a befogadáshoz azért kéri a hozzájárulást, mert az saját vagy házastársa egészségi állapota miatt folyamatos gondozás vagy ápolás céljából vált szükségessé.

(5) A bérlő a befogadási hozzájárulás iránti kérelme indokát köteles hitelt érdemlően

igazolni.

### **Albérlet**

#### 24.§

- (1) A bérlő a bérbeadó hozzájárulásával a lakás alapterületének 50%-át meg nem haladó részét albérletbe adhatja.
- (2) A hozzájárulás legfeljebb 1 évre adható.
- (3) A hozzájárulást meg kell tagadni, ha az albérelő nem tesz írásbeli nyilatkozatot arra, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor elhelyezési igény nélkül kiköltözik a lakásból, továbbá ha a lakás egyszobás, vagy ha a lakásban lakókra az albérletbe adást követően nem jut legalább 6 m<sup>2</sup> alapterületű szoba.
- (4) Az albérleti szerződést írásba kell foglalni.

### **Tartási szerződéshez való hozzájárulás feltételei**

#### 25.§

- (1) A bérlő lakásbérleti jog folytatása ellenében a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával tartási szerződést köthet, kivéve, ha a szerződő felek életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul, ill. az eltartó a tartásra nem képes.
- (2) *A bérlő halála esetén az eltartó a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha:*
- a) a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult,*
  - b) az eltartó a szerződésben vállalt - vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti - kötelezettségét teljesítette, továbbá ,*
  - c) a bérbeadó hozzájárulásától a bérlő haláláig legalább 1 év eltelt. /Lt. 32.§ (1)/*

### **Lakásbérleti jogviszony szünetelése**

#### 26.§

- (1) *Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhető*

*el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a bérbeadó és a bérlő megállapodása, vita esetén a bíróság állapítja meg. /Lt. 18.§(1)/*

(2) A bérbeadó az átmenetileg kiköltöztetett bérlő részére Nagyecsed városban köteles másik lakást felajánlani. A bérlő ingóságai elhelyezésének, továbbá kiköltöztetésének költségei a bérbeadót terhelik.

(3) *A bérlő kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakást is köteles elfogadni, ha az egyébként - az együttlakó személyek számára is figyelemmel - megfelel a lakás követelményeinek. /Lt. 18.§(3)/*

(4) A bérleti jogviszony szünetelése esetén a bérlő az átmeneti elhelyezéséről maga is gondoskodhat.

(5) A szünetelés ideje alatt a kiürített lakásért lakbért nem kell fizetni, és a bérlőt nem terheli karbantartási kötelezettség. Az átmeneti használatra biztosított lakásért azonban lakbért kell fizetni és a bérlőt karbantartási kötelezettség terheli.

(6) A szünetelésre okot adó körülmény megszűnése - a kiürített lakás beköltözésre alkalmassá tétele - után a bérlő köteles az átmeneti használatra kapott lakást haladéktalanul kiüríteni és az eredeti lakásba visszaköltözni.

### **A lakásbérlet megszűnése**

#### 27.§

A lakásbérlet megszűnik, ha:

- a) a felek a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- b) a lakás megsemmisül,
- c) az arra jogosult felmond,
- d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy,
- e) a bérlő a lakást elcseréli,
- f) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították,
- g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik,
- i) a szerződésben meghatározott idő lejár, feltétel bekövetkezik,

j) az e rendeletben meghatározott egyéb,  
lakásbérleti jogot kizáró ok bekövetkezik.

## 28.§

- (1) A 27.§ a)pontjában foglaltakra írásbeli megállapodást kell kötni.
- (2) A bérbeadó és a bérlő a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetheti úgy is,  
hogy a bérlő részére másik, megfelelő lakást ad bérbe, vagy ehelyett pénzbeli térítést fizet.
- (3) A (2) bekezdés alkalmazásában a lakás megfelelőségénél a 29.§ (2)-(3) bekezdésben foglaltak kell alkalmazni.
- (4) A (2) bekezdésben meghatározott esetben a pénzbeli térítés mértéke:
  - a) 5 év vagy ennél rövidebb idejű bérleti jogviszony esetén az éves bérleti díj tízszerese
  - b) 5 évnél hosszabb idejű bérleti jogviszony esetén az éves bérleti díj tizenötszöröse
- (5) A pénzbeli térítés fizetéséhez a képviselő-testület hozzájárulása szükséges.

## 29.§

- (1) Ha a lakás elemi csapás vagy más ok következtében megsemmisült, illetőleg az építésügyi hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el, és a bérlő (használó) elhelyezéséről maga nem tud gondoskodni, akkor az elhelyezésről a bérbeadó megfelelő lakás biztosításával köteles gondoskodni.
- (2) Az (1)bekezdésben foglaltak alkalmazása során a lakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét lakás:
  - a) komfortfokozatát,
  - b) alapterületét,
  - c) műszaki állapotát,
  - d) lakóhelyiségeinek számát,
  - e) településen és épületen belüli fekvését,
  - f) lakbérét.

Ha a megsemmisült, ill. kiürítendő lakásra a bérleti jog határozott időre illetve feltétel bekövetkeztéig szólt, ezt a megfelelőségnél is figyelembe kell venni.

(3) A felajánlott lakás akkor is megfelelő, ha a lakások közötti eltérést a felajánlott lakás más előnye kiegyenlíti. A bérlő kevesebb szobaszámú, kisebb alapterületű lakást csak akkor köteles elfogadni, ha ez reá vagy a vele együtt lakó személyekre nézve nem jár jelentős érdeksérelemmel.

(4) A bérbeadó nem köteles cserelakást felajánlani, ha a bérlőnek illetve házastársának (élettársának) vagy vele együtt lakó vagy együtt költöző közeli hozzátartozójának tulajdonában, hasznélvezetében, bérletében Nagyecsed városban megfelelő és beköltözhető lakása van. A lakás megfelelőségénél a (2)-(3)bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni.

#### 29/A §.<sup>4</sup>

Ha a szociális intézményekből elbocsátott személy korábban pénzbeli térítés ellenében lemondott az önkormányzati bérlakása bérleti jogviszonyáról, az intézményből történő elbocsátása esetén a pénzbeli térítés visszafizetése ellenében a méltányolható lakásigényének megfelelő nagyságú, legalább komfortos bérlakás biztosítható részére. A méltányolható lakásigény tekintetében a 33. § (4) bekezdésében foglaltakat kell értelemszerűen alkalmazni.

#### 30.§

(1) *Ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet. /Lt. 25.§ (1)/*

<sup>4</sup>Beiktatta a 16/2007. (XI.6.) Ör. Hatályos: 2007. XI.10-től

(2) *Ha a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a*

bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet. /Lt.25.§  
(2)/

(3) Ha a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek magatartása szolgál felmondás alapjául a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megisméltetésétől való tartózkodásra a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megisméltetésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni. /Lt.25.§(3)/

(4) A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni. /Lt.25.§(4)/

(5) A felmondás az (1) és (2) bekezdés esetében az elmulasztott határnapot követő hónap, a (3) és (4) bekezdés esetében a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál. /Lt.25.§(5)/

### **A lakás visszaadása**

#### 31.§

(1) A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és annak berendezéseit rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni. /Lt.17.§(1)/

(2) A lakás visszaadásáról jegyzőkönyvet kell készíteni, melyhez mellékelni kell a berendezésekről készült leltárt.

(3) A felek úgy is megállapodhatnak, hogy a visszaadáskor a lakást és a berendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni. /Lt. 17.§  
(2)/

### **A szolgálati jelleggel bérbe adott lakásokra**

## 32.§

(1) Szolgálati jelleggel az önkormányzattal közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonyban (továbbiakban: szolgálati jogviszony) álló személyek részére adható bérbe.

(2) Kivételesen bérbe adható lakás olyan személy részére is, aki az önkormányzattal nem áll szolgálati jogviszonyban, de

- a) az önkormányzat által jogszabályban előírt kötelező alapfeladatokat lát el, vagy
- b) <sup>5</sup>

feltéve, hogy Nagyecsedben nincs lakástulajdona, haszonélvezete vagy lakásbérleti joga.

(3) Nem adható bérbe lakás annak,

a) akinek vagy házastársának (élettársának) illetve vele együtt lakó vagy együtt költöző közeli hozzátartozója tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében

Nagyecsed városban megfelelő és beköltözhető lakása van. A megfelelőség

tekintetében a 26.§ (2)-(3)bekezdésben foglaltakat értelemszerűen kell

alkalmazni,

b) aki Nagyecsed városban lévő lakását a kérelme benyújtását megelőző 5 éven

belül beköltözhetően elidegenítette,

c) aki korábban a lakásban jogcím nélküli lakáshasználót hagyott vissza,

d) akinek korábbi lakásbérleti jogviszonyát a 27.§-ban foglalt okok miatt

kellett felmondani.

(4) A bérbeadási jogok gyakorlója a (3) bekezdés a) pontjába foglalt korlátozó

rendelkezésektől eltérhet. Ebben az esetben a lakás kizárólag 1 évet meg nem haladó

határozott időre adható bérbe azzal, hogy a szerződésben ki kell kötni, hogy a határozott idő lejártával a bérlő a lakást cserelakás biztosítása nélkül köteles kiürítve a bérbeadónak visszaadni, és lakhatásáról saját maga köteles gondoskodni. Ezekben az esetekben a bérleti szerződést közjegyző által hitelesített okiratba kell foglalni, és az ezzel kapcsolatban felmerülő költségeket a feleknek kell viselniük.

(5) Az önkormányzat intézménye területén belül elhelyezkedő lakásokban elsősorban az intézménnyel szolgálati jogviszonyban álló személyeket lehet elhelyezni.

(6) A bérbeadási jogokat - a polgármester, a jegyző és az intézményvezető kivételével - a polgármester gyakorolja.

(7) A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a lakást 8 napon belül köteles a lakást kiürítve a bérbeadónak visszaadni. A bérlő cserelakásra nem tarthat igényt, elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

(8) A szolgálati jelleggel bérbe adható lakások felsorolását a rendelet 1.számú melléklete tartalmazza.

**<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte: a 11/2009. (IX.4.) Ör. Hatálytalan: 2009. IX.15-től**

### **A szociális helyzet alapján bérbe adott lakásokra vonatkozó eltérő rendelkezések**

#### 33.§

(1) <sup>6</sup> Szociális helyzetük alapján önkormányzati bérlakásra jogosultak :

- a) a nagykorú magyar állampolgárok, valamint,
- b) ha nemzetközi szerződés másként nem rendelkezik, az állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándoroltak, valamint,

- c) a magyar hatóságok által menekültként elismert személyek, továbbá,  
 d) az Európai Gazdasági Térségről szóló egyezményben részes tagállam rendelkező személyek

feltéve, hogy megfelelnek az e rendeletben előírt feltételeknek.

(2) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás során érvényesítendő szociális, jövedelmi, vagyoni feltételei a következők:

a) a bérlő, illetve az együtt költöző közeli hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladhatja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének másfélszeresét és

b) a bérlő illetve az együtt költöző közeli hozzátartozók tulajdonában, haszonélvezetében nincs lakás, építési telek, üdülő, valamint olyan ingóvagyon tárgy, értékpapír, vagyoni értékű jog, amelynek értéke külön-külön számítva az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 25-szörösét, együtt számítva pedig 50-szeresét meghaladja.

(3) A kérelmet a Polgármesteri Hivatalba kell benyújtani, melyben csatolni kell:

a) a kérelmező, illetve az együttköltöző közeli hozzátartozók nettó jövedelmére

vonatkozó igazolást,

b) a kérelmező arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy sem ő, sem pedig az együtt-

költöző közeli hozzátartozók nem rendelkeznek a (2) bekezdés b)pontjában

foglalt vagyontárggyal,

c) a kérelmező arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy kikkel kíván a lakásba együtt-költözni,

d) a kérelmező arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a pályázati hirdetményben meg-

határozott feltételeket elfogadja és az abban meghatározott kötelezettségeket teljesíti.

<sup>6</sup> Beiktatta a 16/2007. (XI.6.) Ör. Hatályos: 2007. XI.10-től

(4) Szociális helyzet alapján kizárólag a méltányolható lakásigény mértékét meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe. A méltányolható lakásigény mértéke a következő:

lakószobák száma	együtt költözők száma
1	1--2 fő
2	3--4 fő
3	5 illetve 5-nél több fő

(5) A szociális helyzet alapján bérbe adható lakások felsorolását a rendelet 2.számú melléklete tartalmazza.

### 34.§

(1) Szociális helyzet alapján lakás - a (2) bekezdésben foglalt kivételtől eltekintve - csak pályázati eljárás keretében adható bérbe.

(2) Mellőzhető a pályázati eljárás, ha olyan kérelmezőről van szó, akinek elhelyezéséről - az eset összes körülményéből következően - azonnal kell gondoskodni. Ebben az esetben a bérbeadási jogokat a polgármester gyakorolja.

(3) Pályázat csak üres lakás esetén, ill. akkor írható ki, ha a bérlő írásbeli nyilatkozata alapján az üressé válás időpontja ismert.

(4) A pályázatot a polgármester hirdeti meg az e rendeletben foglaltak szerint.

(5) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell :

- a) a meghirdetett lakás címét,
- b) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit (szobaszám, komfortfokozat, alapterület),
- c) a meghirdetett lakás havi lakbérét,
- d) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges elvégzendő munkák megjelölését, várható költségét,
- e) a bérleti jogviszony időtartamát,
- f) az e rendelet szerinti pályázati feltételeket (pl.:jövedelmi, vagyoni viszonyok, méltányolható lakásigény mértéke, kizáró okok stb.)
- g) a pályázat benyújtásának határidejét, amely 15 napnál kevesebb és 30 napnál

több nem lehet,  
h) a pályázat elbírálásának határidejét.

(6) A pályázati határidő lejártáig biztosítani kell, hogy a pályázó a meghirdetett lakást megtekinthesse.

(7) A pályázati hirdetményt a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel kell közzé tenni.

(8) A beérkezett pályázatokat a polgármester a pályázati határidő lejártát követő első soros ülésen köteles a képviselő-testület elé terjeszteni döntéshozatal céljából.

### 35.§

(1) A pályázatokat a képviselő-testület a szociális és egészségügyi bizottság előzetes véleményének figyelembevételével bírálja el.

(2) A képviselő-testület által kijelölt nyertes pályázóval a bérleti szerződés határozott időre, legfeljebb három éves időtartamra köthető meg.

(3) A bérleti szerződésben meghatározott idő lejártát megelőző 60 napon belül a képviselő-testület megvizsgálja, hogy a bérlő szociális, jövedelmi és vagyoni helyzete alapján a bérleti szerződés meghosszabbítható-e. Ha a hosszabbítás feltételei fennállnak, úgy a szerződést a (2)bekezdésben foglaltak figyelembevételével újabb határozott időre meg lehet hosszabbítani.

### **Piaci alapon bérbe adott lakásokra vonatkozó eltérő rendelkezések**

#### 36.§

(1) Piaci alapon bérbe adott lakásnak minősül azaz önkormányzati lakás, amelyet a bérbe adó ilyen jogcímen, az e rendeletben a piaci alapon bérbe adott lakásokra vonatkozó eltérő szabályok szerint ad bérbe.

(2)Az (1) bek. alapján bérbe adott lakások esetén a bérlő a 18—20.§-ok alapján kiszámított lakbér kétszeres összegét köteles megfizetni.

### **A lakáscsere jogcímen bérbe adott lakásokra vonatkozó eltérő rendelkezések**

#### 37.§

(1) Lakáscserére csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával kerülhet sor. A csereszerződést írásba kell foglalni.

(2) A bérlő a lakás bérleti jogát kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélheti.

(3) A bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó - legalább 30 napon határidő megjelölésével - köteles a lakásra bérleti jogot szerző cserélő féltől kérni:

a) a lakásbérleti szerződésének, illetőleg a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának,

b) lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának

az iratokhoz történő benyújtását.

(4) A bérbeadó megtagadhatja a cseréhez történő hozzájárulást, ha a cserepartner a (3)

bek.-ben említett kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, vagy a benyújtott

okiratok, illetőleg - szükség esetén - a cserelakás helyszínen történő megtekintése

alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.

(5) A hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél:

a) egészségügyi ok,

b) munkahely megváltozása,

c) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó

jelleggel jogszerűen együtt lakó személyek (Lt. 21.§) számának megváltozása

miatt cseréli el a lakást, és a (4) bek.-ben említett indokok nem állnak fenn.

(6) A hozzájárulás nem tagadható meg akkor sem, ha a (5) bekezdés a) vagy b) pontjában

megjelölt indok a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együtt lakó személyek (Lt. 21.§) esetében áll fenn.

(7) Ha a bérbeadó a lakáscsere szerződéshez történő hozzájárulását e rendelet alapján nem tagadhatja meg, a csere következtében létrejövő új bérleti szerződés feltételeit sem állapíthatja meg terheesebben a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél, kivéve, ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a lakbér megállapítására, ha a csere folytán bérleti jogot szerző cserélő fél az Lt. 34. § (1) bek.-re tekintettel a korábbi bérlőtől eltérő lakásbesorolásba esik.

### **A bérleti jogviszony folytatás jogcímén bérbe adott lakásokra vonatkozó eltérő rendelkezések**

#### 38.§

(1) A bérlő halála esetén a lakásbérleti jogot a bérlő által befogadott és a bérlő halálakor vele életvitelszerűen együtt lakott alábbi személyek - eltérő megállapodásuk hiányában - az itt meghatározott sorrend szerint folytathatják:

- a) a bérlő házastársa,
- b) a bérlő gyermeke,
- c) a bérlő befogadott gyermekének gyermeke,
- d) a bérlő szülője.

(2) *A lakásbérleti jogot az azonos sorrendben jogosultak eltérő megállapodásuk hiányában bérlőtársként folytathatják. /Lt. 32.§ (4)/*

(3) *Aki a lakásbérleti jogot folytatja, köteles a lakáshasználatot változatlan feltételek mellett továbbra is biztosítani azok részére, akik a bérlő halálakor jogszerűen laktak a lakásban. /Lt. 32.§ (7)/*

### **Személyes adatok védelme**

#### 39.§

(1) A Polgármesteri Hivatal a lakások bérletével kapcsolatban az érintett polgárokról a személyi adat- és lakcímnnyilvántartásban kezelt adatokat használhatja fel.

(2) Az adatszolgáltatásra kötelezett nem hívható fel olyan adat igazolására, amely a Polgármesteri Hivatal saját nyilvántartásába szerepel.

- (3) A nyilvántartásban vezetett adatokról más személynek, szervnek adatot szolgáltatni tilos, az kizárólag a rendeletben szabályozott - a bérbeadáskor szükséges - szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyok vizsgálatához használható fel.

### **III. fejezet**

#### **A HELYISÉGBÉRLETRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK A helyiségbérlet létrejötte, időtartama**

##### **40.§**

- (1) A helyiségbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő erre irányuló írásbeli szerződése hozza létre.

- (2) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a szerződő felek azonosító adatait,
- b) a bérbe adott helyiség azonosító adatait,
- c) a bérleti jogviszony kezdetét, időtartamát,
- d) a fizetendő bérleti díj mértékét, a fizetés módját, esedékességét,
- e) a bérbe adott helyiség közüzemi költségeinek (víz, szennyvíz, gáz, villanyáram, szemétszállítás stb.) viselésére vonatkozó szabályokat,
- f) a bérleti szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket.

##### **41.§**

- (1) A helyiség határozott időre illetve meghatározott feltétel bekövetkeztéig adható bérbe.

- (2) A határozott időre szóló bérbeadás időtartama - ha a rendelet ettől eltérően nem rendelkezik - legfeljebb 5 év lehet.

#### **A pályáztatás szabályai**

##### **42.§**

- (1) A bérbeadó üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbe.

- (2) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadásra meghirdetett helyiség fekvési helyét, alapterületét, rendeltetését, felszereltségi állapotát,

- b) a helyiség felhasználásának célját, és az abban folytatható tevékenység megjelölését,
- c) a bérleti szerződés - határozott vagy feltétel bekövetkezéséig tartó - időtartamát,
- d) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges, a leendő bérlő által saját költségen elvégzendő építési munkákat, azok elvégzésének határidejét, továbbá az esetleges eredeti állapot helyreállítására vonatkozó kötelezettséget,
- e) a pályázni jogosultak körét (pl.: egyéni vállalkozó, gazdasági társaság stb.),
- f) a bérleti díj legkisebb mértékét,
- g) a pályáztatás módját (pl.: nyílt pályáztatás, foglaló kikötése, licitálás szabályai stb.),
- h) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét,
- i) az elbírálás helyét, időpontját.

(3) A pályázati hirdetményt a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján legalább 15 napig kifüggesztve közszemlére kell tenni.

#### 43.§

(1) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét és címét, a tevékenység folytatására feljogosító engedély másolatát,
- b) nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket a pályázó elfogadja.

(2) A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki pályázati ajánlatát az előírt időben és tartalommal benyújtotta.

#### 44.§

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

(2) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak (tevékenységnek) megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

### **A felek jogai, kötelességei**

#### 45.§

A bérbeadó és a bérlő jogaira, kötelezettségeire a felek megállapodása irányadó.

#### 46.§

(1) A bérbeadó a bérleti szerződésben egyes a szerződésben meghatározott karbantartási, felújítási munkák elvégzését átvállalhatja, ha a bérlő a munkák értékével emelt bérleti díj megfizetését vállalja.

(2) A bérlő a helyiséget átalakíthatja, korszerűsítheti, feltéve, hogy a bérbeadóval erre külön megállapodott és a szükséges hatósági engedélyeket beszerezte. A megállapodásban rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, a költségviselésre vonatkozó szabályokat - így különösen azt, hogy a költségek melyik felet milyen arányban terhelik - valamint a munkák elvégzésének határidejét.

### **A helyiségbérlet megszűnése**

#### 47.§

A helyiségbérlet megszűnik:

- a) a felek közös megegyezésével,
- b) a helyiség megsemmisülésével,
- c) az arra jogosult felmondásával,
- d) a bérlő halálával, feltéve, hogy nincs a bérlet folytatására jogosult személy,
- e) a bérlő a helyiséget elcseréli,
- f) a bérleti jogviszonynak bíróság által vagy hatósági határozattal történő megszüntetésével,
- g) a határozott idő elteltével vagy a feltétel bekövetkezésével,
- h) ha a bérlő vállalkozói igazolványát visszavonták vagy azt a bérlő visszaadja,
- i) jogi személynek jogutód nélküli megszűnésével.

#### 48.§

(1) A bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja, ha a bérlő:

- a) a bért a bérfizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,
- b) a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségeit nem teljesíti,
- c) a bérbeadóval vagy a helyiség lakókörnyezetével szemben az együttélés köve-

telményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsít,

d) a helyiséget, a közös használatra szolgáló helyiséget illetve területet rongálja,

vagy rendeltetésükkel ellentétesen használja.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak betartására a bérbeadó írásban köteles a bérlőt felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további 8 napon belül élhet felmondási jogával azzal, hogy a felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de 15 napnál rövidebb nem lehet.

(3) A bérlő a bérleti szerződést bármikor felmondhatja, a felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de 15 napnál rövidebb nem lehet.

(4) A bérbeadó részéről történő felmondást minden esetben írásba kell foglalni.

### **A helyiségbérleti jog folytatása**

#### 49.§

(1) Vállalkozói igazolvány alapján tevékenységet folytató bérlő halála esetén csak özvegye vagy annak hiányában örököse folytathatja a bérleti jogot, ha e tény a jegyzőnél az elhalálozástól számított 3 hónapon belül bejelenti.

(2) Ha a tevékenység vállalkozói igazolvány nélkül is folytatható, vagy a helyiség bérlete üzleti tevékenységgel nem függ össze (pl.: nem üzleti célú raktározás, tárolás) a bérlő halála esetén annak özvegye, gyermeke, jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, valamint a szülője folytathatja a bérleti jogot, ha a helyiséget továbbra is változatlan célra használja, és a bérleti jog folytatását az elhalálozástól számított 15 napon belül a jegyzőnél bejelenti.

### **A helyiség visszaadása**

#### 50.§

A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadási állapotban és felszereltséggel köteles visszaadni.

### **Bérlőtárs, befogadás**

## 51.§

- (1) Bérletársi jogviszony kizárólag az érintettek (bérlő, bérletárs, bérbeadó) erre irányuló szerződése alapján jöhet létre.
- (2) A bérlő más személyt kizárólag a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

**Bérlői jog átruházása, cseréje**

## 52.§

- (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát átruházhatja, ha :
- a) a leendő bérlővel megállapodott, és
  - b) a bérbeadó az átruházáshoz előzetesen hozzájárult,
- (2) A bérlő és a leendő bérlők közötti megállapodást legkésőbb annak megkötésétől számított 15 napon belül meg kell küldeni a bérbeadónak. A megállapodásnak tartalmaznia kell:
- a) a helyiség fekvési helyét (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 a bérbeadó által a helyiség használati értékéhez igazodó újonnan közölt bérleti díj megfizetését vállalja.
- (3) A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha az átvevő:
- a) az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
  - b) tevékenysége jogszabály rendelkezéseibe ütközik,
  - c) a helyiség bérbeadásakor kiírt pályázati feltételeket nem vállalja,
  - d) az újonnan közölt bérleti díj megfizetését nem vállalja.
- (4) A bérleti jog átruházásához a bérbeadó feltételként kikötheti, hogy az új bérlő is csak az elődje által kötött vagy az új szerződésben meghatározott tevékenységet folytathatja.

## 53.§

A bérlő a helyiség bérleti jogát mással elcserélheti. A cserére az 52.§ rendelkezéseit kell alkalmazni.

## 54.§

A bérlő a helyiséget albérletbe adhatja. Az albérletbe adásra az 52.§ rendelkezéseit kell alkalmazni.

#### **IV. fejezet**

### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

## 55.§

E rendelet alkalmazásában:

1.- Lakás: az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a :

- a- helyiségei,
- b- közművesítettsége,
- c- melegvíz ellátása és
- d- fűtési módja

alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli ) sorolható.

2.- Összkomfortos: az a lakás, amely legalább

- a) 12 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, (ennek hiányában további, legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és wc-vel,
- b) közművesítettséggel (villany-, és vízellátással, szennyvízelvezetéssel),
- c) melegvíz-ellátással (táv-, egyedi központi, vagy etage melegvíz ellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel) és
- d) központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel)

rendelkezik.

3.- Komfortos: az a lakás, amely legalább:

- a) 12 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, (ennek hiányában további, legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel) fürdőhelyiséggel és wc-vel,

- b) közművesítettséggel
- c) melegvíz-ellátással és
- d) egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektro-  
mos hőtároló kályhával, gázfűtéssel)

rendelkezik.

4.- Félkomfortos: az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább:

- a) 12 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, (ennek hiányában további, legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel) továbbá fürdőhelyiséggel, wc-vel ,
- b) közművesítettséggel (legalább villany-, és vízellátással) és
- c) egyedi fűtési móddal

rendelkezik.

5.- Komfort nélküli: az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább :

- a) a- 12 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, (ennek hiányában további, legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel) fürdőhelyiséggel és wc -vel
- b- egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint
- c- a vízvétel lehetősége biztosított.

6.- Az épület központi berendezései általában a következők:

- a) a központos fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzátartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor stb.) is,
- b) a víz -, a csatorna- és gázvezeték, a hozzátartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is,
- c) az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is,
- d) a több lakást szolgáló szellőztető berendezés
- e) a központi antenna az erősítő berendezéssel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt és csatlakozóját is
- f) a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhalózzal

g) a több lakást szolgáló kút, a hozzá tartozó szerelvényekkel,

h) a több lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelye-

zésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés.

7.- A lakásberendezések általában a következők:

a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.),

b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.)

c) melegvíz-ellátó berendezés (gáz, vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha)

d) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó,

wc-tartály, wc-csésze stb.) a hozzátartozó szerelvényekkel,

e) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.)

f) beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.)

g) a redőny, vászonroló, napvédő függöny,

h) a csengő, és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke,

i) a lakás elektromos vezetékéhez tartozó kapcsolók és csatlakozó aljak.

8.- Lakáshoz tartozó helyiségek általában a tüzelőtároló (fáskamra, pincerekesz), padlásrekesz.

9.- Jogcím nélküli használó: az, aki a lakást(helyiséget) a bérbeadónak a hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja.

10.- Gyermekek: a vér szerinti, az örökbefogadott, a mostoha- és nevelt gyermekek.

11.- Szülő: a vér szerinti, az örökbefogadó, a mostoha- és nevelőszülő.

## 56.§

(1) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII.tv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) Ha a rendelet a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a bérbeadó a hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a megkeresésétől számított 30 napon belül köteles nyilatkozni. A határidő indokolt esetben egy alkalommal további 30 nappal meghosszabbítható, erről a bérlőt írásban értesíteni kell.

(3) Ha a bérbeadó 30 - vagy a (2)bekezdés szerint meghosszabbított további 30 - napon belül nem válaszol, azt a hozzájárulás megadásának kell tekinteni.

## 57.§

(1) A rendelet 2006. március 31-én lép hatályba.

(2) A rendelet 4.§ (2) f) és h) pontjait, 13-14.§-ait, 33.§ (2) bekezdését, valamint 37.§ (3)-(5) bekezdéseit a rendelet hatálybalépését követően létrejött új szerződésekre kell alkalmazni.

(3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az önkormányzati lakások bérletéről szóló a 25/2004.(X.01.) Ör., valamint az azt módosító 12/2005.(VI.04.) Ör. és 31/2005.(XII.22.)Ör. rendelet hatályát veszti.

Kovács Lajos  
polgármester

Dr.Bölcsik István  
jegyző

1.számú melléklet az 5/2006. (III.23.)Ör. rendelethez

Szolgálati jelleggel bérbe adható lakások

Nagyecséd, Wesselényi u. 2.sz.  
Nagyecséd, Rákóczi u. 12.sz.  
Nagyecséd, Szatmári u. 3.sz.  
Nagyecséd, Szatmári u. 23.sz.  
Nagyecséd, Rózsás u. 1.sz.  
Nagyecséd, Báthori u. 40/b  
Nagyecséd, Vásártér 1.sz.

2.számú melléklet

Szociális helyzet alapján bérbe adható lakások

Nagyecséd, Árpád u. 9.sz.