**az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és bérleti díjainak mértékéről**

1. A rendelet célja, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvénnyel összhangban - a polgári jog alapelveit szem előtt tartva - megteremtse az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokkal való eredményesebb gazdálkodás feltételeit.
2. Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §. (1) bekezdés 9. pontjában, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben foglalt feladatköreiben eljárva a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya és értelmező rendelkezések

1. § A rendelet tárgyi hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló minden lakás céljára szolgáló ingatlanra, (továbbiakban: önkormányzati lakás), valamint az azokhoz kapcsolódó, azonos helyrajzi számon nyilvántartott egyéb helyiségekre és területre.

2. § E rendelet alkalmazása során használt fogalmakra a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Lakástörvény) foglalt értelmező rendelkezések és meghatározások az irányadóak.

3.§ E rendelet alkalmazásában

a) jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló [1993. évi III. törvény](https://njt.hu/jogszabaly/1993-3-00-00) (továbbiakban: Sztv) [4. § (1) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/732220/r/2024/1#SZ4@BE1) a) pontja szerinti jövedelem,

b) vagyon: az Sztv. [4. § (1) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/732220/r/2024/1#SZ4@BE1)e b) pontja szerinti vagyon,

c) család: az Sztv. [4. § (1) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/732220/r/2024/1#SZ4@BE1)e c) pontjában foglalt személyek,

d) azonnali beavatkozást igénylő munka: a lakás komfortfokozatát súlyosan befolyásoló, a lakhatását akadályozó hibák (pl. csőtörés, villanyvezeték meghibásodása, kazán, illetve a fűtési rendszer meghibásodása, zárak önhibán kívüli meghibásodása)

e) felújítás: a lakás berendezésének a magasabb műszaki igényű helyettesítése, korszerűsítése,

f) csere: a használhatatlanság miatt – azonos műszaki tartalommal bíró berendezésre – történő helyettesítés.

2. Általános rendelkezések

4.§ (1) E rendelet tárgyi hatálya alá tartozó ingatlanok bérlőkijelölési jogát a képviselő-testület gyakorolja.

(2) A Képviselő-testület jelen rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok kezelésével, és -a szolgálati lakosok kivételével- a bérbeadói jogokkal és kötelezettségekkel kapcsolatos feladatok ellátásával a Balatonberényi Településüzemeltetési és Fejlesztési Közhasznú Nonprofit Kft-t bízza meg Közszolgáltatási (feladat-átadási) szerződés keretében.

(3) A képviselő-testület a szolgálati lakások vonatkozásában -a bérlőkijelölési jog kivételével- a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a polgármesterre ruházza át.

(4) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokat a [rendelet](https://njt.hu/jogszabaly/2011-4301-02-00) [1. melléklet](https://or.njt.hu/eli/732220/r/2024/1#ME1)e tartalmazza, melyeket csak lakás céljára lehet hasznosítani, illetve használni.

(5) Önkormányzati lakás nem lakás céljára csak kivételesen adható bérbe azzal a feltétellel, ha a lakásban, vagy a lakás egy részében folytatni kívánt tevékenység a lakosság szolgáltatásokkal való jobb ellátását szolgálja.

3. Az önkormányzati lakások bérbeadásának szabályai

5. § (1) Az önkormányzati lakásokat:

a) szolgálati jelleggel,

b) lakáspályázat elnyerésének jogcímén piaci viszonyok figyelembevételével,

c) szociális helyzet alapján lehet bérbe adni.

1. Az Önkormányzati tulajdonban lévő üresen álló és megüresedett önkormányzati bérlakásokat – a szolgálati, és szociális célú lakások kivételével- kizárólag pályázat útján lehet bérbe adni.

4. Szolgálati lakások

6.§ (1) Szolgálati jelleggel önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki a Balatonkeresztúri Közös Önkormányzat Hivatalával, Balatonberény Község Önkormányzatával, vagy az önkormányzat által alapított gazdasági társaságával köztisztviselői, közalkalmazotti, vagy munkavállalói jogviszonyban áll, és Balatonberény, Balatonkeresztúr, Balatonmáriafürdő közigazgatási területén nem rendelkezik lakható ingatlannak legalább 50 %-ot elérő tulajdoni hányadával.

(2) A település közérdekű feladatainak ellátása szempontjából kiemelten fontos feladatot ellátó más személyek részére is biztosítható önkormányzati lakás.

(3) Önkormányzati lakás szolgálati jelleggel csak meghatározott időre, az (1)-(2) bekezdésben meghatározott közszolgálati, közalkalmazotti, munkavállalói, vagy megbízotti jogviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.

(4) Az (1) bekezdésben felsorolt településeken lakás tulajdonnal rendelkező, közcélú feladatot ellátó szakember kivételesen méltányolható esetben egyedi döntéssel lakásbérleti joghoz juthat, amennyiben életviszonyaiban, személyi és családi körülményeiben bekövetkezett jelentős változás miatt a saját tulajdonú ingatlanának használatában akadályoztatott, és lakhatását más módon nem tudja megoldani.

(5) A szolgálati lakás iránti kérelmet írásban a képviselő-testülethez címzetten a polgármesternél kell benyújtani. A kérelmet a képviselő-testület bírálja el, melynek során előnyt jelent, ha a szolgálati lakásra jogosult

a) településen való letelepedése a település érdekét szolgálja,

b) általa a közfeladatok ellátása hatékonyabbá válik,

c) hosszabb ideje áll közszolgálati, közalkalmazotti, munkavállalói jogviszonyban és a lakhatása nem megoldott.

(6) Megszűnik a bérlő szolgálati lakásra való jogosultsága a (3) bekezdésben meghatározott feltétel bekövetkezte előtt:

a) ha az (1) bekezdésben felsorolt településeken beköltözhető vagy beköltözhetővé tehető ingatlan teljes, illetve többségi tulajdonjogát megszerzi,

b) az ingatlan megsemmisül,

c) az önkormányzat az ingatlant értékesíti.

(7) A szolgálati lakás bérleti jogviszonyának bármely okból történő megszűnését követően a bérlő 8 napon belül köteles az önkormányzati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani azzal, hogy saját maga köteles elhelyezéséről gondoskodni, minden külön térítési és elhelyezési igény nélkül.

(8) Ha a szolgálati lakás további szolgálati lakásként történő hasznosítására nincs szükség, a képviselő-testület dönt a lakás piaci, vagy szociális alapúvá történő átminősítéséről.

5. Önkormányzati lakások bérbeadása pályázati elbírálással, piaci viszonyok figyelembevételével

7.§ (1) Az üres önkormányzati lakás piaci alapon pályáztatás útján adható bérbe, ha az önkormányzatnak nem áll fenn kötelező elhelyezési feladata. A pályázatot a bérbeadó írja ki. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot meg kell jelentetni legalább 15 napig az önkormányzat honlapján, egyéb médiafelületein, az önkormányzati újságban és ki kell függeszteni az önkormányzat hirdetőtábláin.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

a) a bérleti jogviszony jellegét (piaci alapú),

b) a lakás címét, az épületen belüli fekvését, valamint ingatlan-nyilvántartásban szereplő elnevezését,

c) a meghirdetett önkormányzati lakás műszaki állapotát és egyéb jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),

d) a bérleti jogviszony időtartamát,

e) a lakbér összegét, a lakbéremelés lehetőségét,

f) az óvadék összegét,

g) az önkormányzati lakás megtekintésének lehetőségére vonatkozó tájékoztatást,

h) a pályázat benyújtásának helyét, módját, idejét, a formanyomtatvány elérhetőségét,

i) az eredmény közlésének idejét és módját,

j) a szerződéskötés várható időpontját.

(3) A pályázatot írásban kell benyújtani a rendelet 2. melléklete szerinti formanyomtatványon. Érvénytelen az a pályázat, amely nem a kiírás szerint került benyújtásra. A pályázat benyújtása után a benyújtott formanyomtatványt módosítani, kicserélni nem lehet. Eredménytelen pályázat esetén a kiírást meg kell ismételni.

(4) Piaci alapon történő bérbeadás esetén a bérlő a szerződéskötéskor a rendeletben meghatározott lakbér 2 havi összegének megfelelő összegű óvadékot köteles a bérbeadó letéti számlájára megfizetni. Az óvadékra a [Ptk.](https://njt.hu/jogszabaly/2013-5-00-00) előírásai az irányadók. Bérlő az óvadék összegének megfizetésével egyidejűleg köteles az első havi lakbér összegét is megfizetni.

(5) Bérbeadó az óvadékot lakbérhátralék, közüzemi díjtartozás, továbbá a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségei megtérüléséhez használhatja fel. Az óvadéknak a bérleti szerződés időtartama alatti felhasználása esetén a bérlő az óvadékot a felszólítástól számított 15 napon belül az eredeti összegre köteles kiegészíteni. Amennyiben a lakásbérleti szerződés megszűnik és a bérlőnek tartozása nem áll fenn, az óvadék visszajár.

(6) A pályázatok elbírálására a képviselő-testület jogosult. Amennyiben a bérbeadó a pályázat nyertesével, a pályázónak felróható okból a bérleti szerződést 30 napon belül nem köti meg, a bérbeadó szerződéskötési kötelezettsége megszűnik, és a pályázat ismételten kiírható.

6. A szociális célú lakásbérbeadás

8. § (1) Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra az a nagykorú magyar állampolgár jogosult:

a) aki Balatonberény közigazgatási területén állandó lakó-, vagy tartózkodási hellyel rendelkezik, vagy a munkahelye a településen van,

b) akinek a családjában – a vele együtt költöző családtagokat számítva – az egy főre jutó utolsó 3 havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap….%-át, egyedülálló igénylő esetében a….%-át,

c) akinek nincs a tulajdonában a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott vagyon.

(2) Szociális helyzet alapján az a nagykorú magyar állampolgár is jogosult önkormányzati bérlakásra, akinek a településen lévő lakóháza, lakása elemi kár vagy rendkívüli esemény miatt megsemmisült, használhatatlanná vált, és a családjában – a vele együtt költöző családtagokat számítva – az egy főre jutó utolsó 3 havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap….%-át, egyedülálló igénylő esetében a….%-át, és egyéb lakhatásra alkalmas ingatlannal legalább 50 %-ot elérő tulajdoni hányadban nem rendelkezik.

(3) Szociális helyzet alapján csak olyan lakásra köthető bérleti szerződés, amelynek nagysága a bérlő jogos lakásigénye mértékének felső határát nem haladja meg. A jogos lakásigény mértékének számításánál a lakásba ténylegesen együtt költözők számát kell figyelembe venni.

(4) A jogos lakásigény mértékének meghatározása:

a) 1 fő esetén 1 lakószoba,

b) 2 fő esetén 1 – 1,5 lakószoba,

c) 3 fő esetén 1,5 – 2 lakószoba,

d) 4 fő esetén 2 – 2,5 lakószoba,

e) 5 fő esetén 2,5 – 3 lakószoba,

f) minden további 2 fő esetén a mérték fél lakószobával növelhető.

(5) A szociális helyzet alapján történő bérbevétel iránti igényeket e rendelet 3. melléklete szerinti formanyomtatványon a polgármesterhez címzetten kell benyújtani.

(6) A polgármester a benyújtott igényléseket 30 napon belül megvizsgálja és értesíti a kérelmezőt, amennyiben az önkormányzat üres szociális célú bérlakással nem rendelkezik, egyéb esetben az igénylést nyilvántartásba veszi és a képviselő-testület elé terjeszti. A kérelemről a képviselő-testület dönt.

(7) Amennyiben a bérlő anyagi és egyéb körülményeiben olyan változás történik, amely alapján már nem tekinthető szociálisan rászoruló személynek, úgy azt haladéktalanul köteles bejelenteni a bérbeadónak.

(8) Kétség esetén a bérbeadó igazolások bekérésével ellenőrizheti, hogy a bérlő - a vele együtt költözőre tekintettel - megfelel-e az (1)-(2) bekezdésben foglaltaknak.

7. A bérleti jogviszony tartalma, a felek jogai és kötelezettségei

9.§ (1) Az önkormányzati bérlakásokra –az 6.§ (3) bekezdésében foglaltak kivételével- csak határozott idejű bérleti szerződés köthető. Ennek időtartama legfeljebb 5 év. A bérlet időtartama írásbeli kérelem alapján évente meghosszabbítható abban az esetben, ha a bérlőnek nincs bérleti díj és közüzemi díj hátraléka, és írásbeli kérelmét a szerződés lejárta előtt legalább 2 hónappal a bérbeadónál benyújtotta.

(2) Önkormányzati lakások bérleti jogának átruházása, cseréje tilos.

(3) A bérlő és a vele együtt lakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően kötelesek használni, tisztántartásáról, állagának megőrzéséről gondoskodni.

(4) A határozott idő leteltével a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkel együtt.

10. § (1) A bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni. A lakás átadásakor jegyzőkönyvet, valamint leltárt kell felvenni, és abban fel kell tüntetni a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát, valamint a bérlő esetleges észrevételeit.

(2) Bérlő és bérbeadó megállapodhat, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásnak tartalmaznia kell:

a) a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges teendők, munkák megjelölését, elvégzésük határidejét és a bérbeadó által engedélyezett költségét,

b) a felmerülő költségek megtérítését és feltételeit,

c) a nem szerződésszerű magatartás esetén alkalmazandó szabályokat,

d) a lakbérmérséklés összegét, ha a bérlő a bérbeadótól kötelezettséget vállal át,

e) egyéb, az eljárás során felmerült kérdéseket.

(3) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. E feltételt a szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni, amely nem vonatkozik kórházban, vagy szanatóriumban történő egészségügyi kezelés esetére.

(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.

(5) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, központi berendezéseinek és a lakás felszerelési tárgyainak karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

(6) Ha a lakásban, annak központi berendezéseiben, vagy felszerelési tárgyaiban a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek felróható magatartása miatt keletkezik kár, annak kijavításáról, cseréjéről, pótlásáról a bérlő köteles saját költségén gondoskodni, vagy az okozott kárt a bérbeadónak megtéríteni.

(7) A bérlő igazolt költségeit -ha a bérbeadó helyett azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett- egy összegben meg kell téríteni, vagy megállapodás szerint a bérleti díjba beszámítani.

11. § (1) A bérbeadó hozzájárulhat, hogy a bérlő a lakást átalakítsa, ha a bérlő a munkák elvégzésének költségét vállalja. A bérbeadó a hozzájárulása előtt köteles bekérni a bérlő által elvégezni kívánt munka várható költségét, a munka jellegétől függően a műszaki leírást és tervet.

(2) Ha a bérlő az [(1) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/731432/r/2003/22#SZ19@BE1)ben foglalt munkát előzetes bérbeadói hozzájárulás nélkül végzi el, a bérbeadó kötelezheti a bérlőt az eredeti állapot helyreállítására, és a bérbeadónak fizetési kötelezettsége nem keletkezik.

(3) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését, a lakásban lakó személyek bentlakásának jogcímét évente legalább kétszer- a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - munkanapokon, előzetes értesítés alapján 8 – 19 óra közötti időben ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén is.

(4) Mellőzhető az előzetes értesítés, amennyiben az veszélyezteti az ellenőrzés eredményességét.

(5) A bérelt lakásban állandó lakcímet és tartózkodási helyet csak a polgármester írásos hozzájárulásával lehet létesíteni.

8. A bérleti szerződés tartalma

12. § (1) A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell az alábbiakat:

1. a lakás azonosító adatait (címe, helyiségei, alapterülete, komfortfokozata),

2. a lakásnak felhasználás szerinti típusát, a bérlet időtartamát,

3. bérlő, bérlőtársak személyi adatait,

4. bérlővel együtt költöző személyek megnevezéseit, adatait,

5. a lakásba történő befogadás feltételeit,

6. azt, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

7. a bérlő bejelentési kötelezettségét 2 hónapot meghaladó távollét esetén, valamint a mulasztás jogkövetkezményeit.

8. azt, hogy a lakás albérletbe nem adható,

9. a bérbeadó ellenőrzési jogát,

10. a lakbér összegét, annak megfizetési határidejét és módját, a lakbéremelés lehetőségét,

11. piaci alapon történő bérbeadás esetén az óvadék összegét, annak megfizetési határidejét és módját,

12. a közüzemi szolgáltatások díjának megfizetésére vonatkozó rendelkezéseket,

13. a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásra vonatkozó rendelkezéseket,

14. a lakás birtokba adásának módját, időpontját,

15. lakáson belüli munkák elvégzéséről, átalakításról, korszerűsítésről a bérbeadó és a bérlő megállapodását,

16. amennyiben a bérlő a rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételt és komfortfokozatnak megfelelő lakberendezéssel kapcsolatos bérlői kötelezettségeket vállalja, akkor a megállapodásnak tartalmaznia kell a vállalt feladatokat és azok költségeinek megtérítéséhez kapcsolódó rendelkezést,

17. a szerződés megszűnésére, megszűntetésére vonatkozó rendelkezéseket.

9. A bérlőtársi szerződés

13. § (1) A bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól. Bérlőtársi szerződés kizárólag a piaci viszonyok figyelembevételével történő bérbeadás esetén köthető.

(2) A házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni, kivéve, ha a bérlőkijelölésre jogosult eltérően rendelkezik. A bérlőtársi szerződésre a bérleti szerződésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

(3) A bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlők, jogaikat együttesen gyakorolhatják. Kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges.

10. Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz, bejelentkezéshez

14. § (1) Az önkormányzati lakásba a bérlő házastársán, gyermekén (örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermekén), befogadott gyermekének a gyermekén, valamint szülőjén kívül más személyt csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be. A befogadás tényéről a bérlő 8 napon belül írásban köteles a bérbeadót értesíteni.

(2) A bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján kizárólag közeli hozzátartozóját, valamint tartási szerződés szerinti eltartót fogadhat be.

(3) Bérbeadó a [(2) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/732220/r/2024/1#SZ30@BE2)ben foglalt esetben a bérlő, valamint a befogadandó személy egészségügyi, szociális körülményeinek mérlegelése alapján járulhat hozzá a befogadáshoz, abban az esetben, ha a bérlő, vagy befogadandó személy egészségi állapota miatt önmagát ellátni nem képes.

(4) A befogadáshoz való hozzájárulást a befogadandó személy beköltözése előtt a bérbeadótól írásban kell kérni. A hozzájárulási kérelmet a bérlő és befogadandó személy együttesen nyújtja be bérbeadó felé.

(5) A kérelemben meg kell jelölni a befogadás indokát, a hozzátartozói kapcsolatot, a befogadandó személy természetes személyazonosító adatait, valamint eddigi lakcímét.

(6) Befogadandó személy köteles nyilatkozni arról, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának bármely okból való megszűnése esetén a lakást 8 napon belül elhagyja és elhelyezési igényt bérbeadó felé nem támaszt.

(7) Nem adható hozzájárulás abban az esetben, ha a bérlő, vagy befogadandó személy a [(3) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/732220/r/2024/1#SZ30@BE3)ben foglaltak alapján a befogadást életszerűen indokolni nem tudja, vagy az indok nem valós.

(8) Bérbeadó a [(7) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/732220/r/2024/1#SZ30@BE7)ben foglaltak ellenőrzésére más intézményektől adatokat, tájékoztatást illetőleg környezettanulmányt kérhet különösen: rendőrségtől, szociális és egészségügyi intézményektől.

(9) Amennyiben a bérbeadó tudomására jut, hogy a lakásban befogadottként, a bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül más személy is lakik, a bérbeadó köteles a bérlőt felszólítani a befogadott személy lakáshasználatának 8 napon belüli megszüntetésére. A határidő eredménytelen elteltétől számított újabb 8 napon belül a bérbeadó köteles a szerződést felmondani.

11. Albérlet

15. § Az önkormányzati lakás albérletbe nem adható.

12. Lakástörvényben előírt elhelyezési kötelezettség

16. § (1) A Lakástörvény 18. § (1)–(2) bekezdésében írt elhelyezési kötelezettség esetén, ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetők el, az átmeneti elhelyezéssel kapcsolatos döntési jogkört a képviselő-testület gyakorolja.

(2) A Lakástörvény 23. § (4) bekezdésében írt elhelyezési kötelezettség esetén, ha a lakás elemi csapás, vagy más ok következtében megsemmisül, vagy az építésügyi hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el, és a bérlő elhelyezéséről maga nem tud gondoskodni, az ideiglenes elhelyezéssel kapcsolatos döntési jogkört a képviselő-testület gyakorolja.

(3) Az Önkormányzat az (1)–(2) bekezdésekben foglalt eseteken kívül másik lakásban való elhelyezési kötelezettséget semmilyen esetben nem vállal.

13. A lakások bérleti díja

17. § (1) A bérlő a lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a lakás használatáért lakbért köteles fizetni.

(2) A lakásokra fizetendő lakbér mértékét e rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(3) A bérleti díj összege a szerződés megkötésekor írásban rögzítésre kerül azzal, hogy a bérleti díj mértéke – a szerződés külön módosítása nélkül – jelen rendelet módosításával változik. A lakbér mértékét az önkormányzat minden év november 30-ig felülvizsgálja és meghatározza a következő évi lakbér összegét.

(4) A bérbeadó az alkalmazandó új bérleti díj mértékét a bevezetést megelőző legalább 30 nappal köteles a bérlővel írásban közölni.

(5) A bérleti díjat a bérlő havonta köteles előre egy összegben a bérbeadó részére megfizetni.

(6) A bérleti díj megfizetésének határideje: minden hónap 15. napja.

(7) A közüzemi díjak (áramdíj, víz- és csatornahasználati díj, vezetékes gáz díja, szemétszállítási díj stb.) fizetése a bérlőt terhelik.

(8) ) Új bérleti szerződés esetén a szerződés megkötését követő 30 napon belül a bérlő köteles a közüzemi mérőórákat saját nevére átíratni. Az átíratás költségei a bérlőt terhelik. A közüzemi díjakat közvetlenül a közüzemi szolgáltató felé köteles a bérlő megfizetni.

(9) Ha a bérlő a szolgáltatóval nincs szerződéses kapcsolatban, az általa fizetendő közüzemi díjakat a mérőórák leolvasását követően a bérbeadó által kiállított számla alapján a bérlő közvetlenül a bérbeadónak köteles megfizetni.

(10) Ha a bérlő a szolgáltató számára nem teljesít a köztük fennálló szerződéses jogviszonyból fakadóan, és a szolgáltató ezért a bérbeadónak számlázza ki a bérlő által elhasznált közüzemi díjat, a bérbeadó azt köteles a bérlőnek változatlan összegben, haladéktalanul tovább számlázni. A bérlő a továbbszámlázott díjat köteles megfizetni.

(11) A bérbeadót a bérlő részére nyújtott esetleges külön szolgáltatásokért a lakbéren felül külön díj illeti meg. A díj mértékére és a díjért járó szolgáltatásokra a bérleti szerződés, vagy egyéb megállapodás rendelkezései az irányadóak.

14. Lakáshasználati díj

18. § (1) Az a személy, akinek a bérbeadóval kötött lakásbérleti szerződése megszűnt, de a lakásból nem költözött ki, a jogcím nélküli használat kezdetétől lakáshasználati díjat köteles fizetni, amely azonos összegű a lakásra megállapított lakbérrel.

(2) A lakáshasználati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított

a) két hónap elteltével a fizetendő bérleti díj kétszerese,

c) hat hónap elteltével a fizetendő bérleti díj háromszorosa,

d) egy év elteltével a fizetendő bérleti díj négyszerese.

15. Hátralékok kezelése

19. § (1) A lakbér, vagy külön szolgáltatási díj tekintetében fennálló hátralék rendezése érdekében a részletfizetés feltételeiről a bérbeadó, szolgálati lakások esetében a Polgármester dönt.

(2) Az [(1) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/732220/r/2024/1#SZ28@BE1) alkalmazásában hátralék minden olyan a bérleti szerződés vagy jogszabály alapján az önkormányzati lakás bérlőjét terhelő fizetési kötelezettség, melyet az előírt esedékesség napjáig nem fizettek meg.

(3) A bérlő részletfizetés iránti kérelmében köteles saját, valamint családja jövedelmi, vagyoni viszonyairól nyilatkozni, illetve csatolni a nyilatkozatát alátámasztó igazolásokat. A részletfizetés legfeljebb 6 hónapra engedélyezhető.

(4) Amennyiben bérlő a részletfizetési megállapodásban foglaltakat nem tartja be, úgy tartozása egy összegben esedékessé válik, melyről a bérlőt írásban tájékoztatni kell. Ha bérlő a fizetési felszólítás ellenére sem fizeti meg egy összegben a fennálló tartozását, a bérleti szerződése felmondható.

16. A bérleti jogviszony megszűnése

20. § (1) A szerződés megszűnik, ha

a) a határozott időre kötött szerződés esetén a határidő hosszabbítás nélkül lejár,

b) a bérbeadó és a bérlő a szerződést közös megegyezéssel megszünteti,

c) a lakás megsemmisül,

d) az arra jogosult felmond,

e) a bérlő halálával,

f) a bérlőt Magyarország területéről kiutasították,

g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,

h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik

i) az önkormányzat, mint tulajdonos a lakást értékesíti.

(2) A határozott időre szóló, illetve valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

(3) A bérbeadó a határozott időre kötött lakásbérleti szerződés esetén –amennyiben nem kerül sor a bérleti jogviszony meghosszabbítására- a határozott idő lejárta előtt 30 napon belül köteles írásban erről a bérlőt értesíteni és felszólítani, hogy a bérlő a lejárat napját követő 8 napon belül köteles a lakást beköltözhető, kiürített állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

17. A bérlő halála

21.§ (1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, a bérbeadó az ismert örököst kötelezi, hogy a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat az örökhagyó halálát követő 30 napon belül szállítsa el.

(2) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból határidőre nem szállítja el, azokat a bérbeadó – az örökös költségére és veszélyére – raktárban, vagy arra alkalmas más helyiségben helyezheti el. Ennek során a hagyatéki tárgyakról – az erre vonatkozó szabályok szerint – leltárt kell felvenni, s azokat gondosan kell kezelni.

(3) Ha az elhalt bérlőnek lakbér hátraléka van, akkor a bérbeadó azt hagyatéki teherként bejelenti, melyért az örökös az örökhagyó hagyatékának erejéig felel.

(4) A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy másik lakásra nem tarthat igényt.

18. Lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszűntetése

22.§ Abban az esetben, ha a felek a bérleti jogviszonyt a határozott idő lejárta előtt közös megegyezéssel megszüntetik, vagy a bérlő a bérleti szerződés lejárta előtt a lakást visszaadja, a bérlőt elhelyezési kötelezettség, vagy pénzbeli térítés nem illeti meg.

19. Felmondás

23.§ (1) A bérbeadó a bérleti szerződést írásban felmondhatja, ha:

a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,

b) a bérlemény közüzemi díjainak és költségeinek a szolgáltató, vagy a bérbeadó részére történő megfizetését a bérlő elmulasztja,

c) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,

d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a településen lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak,

e) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják.

f) a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát előzetesen nem jelentette be, kivéve, ha a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót – felhívására–írásban tájékoztatja,

g) a bérbeadó ellenőrzési jogát akadályozza,

h) engedély nélkül fogad be más személyt,

i) a lakást, vagy annak egy részét albérletbe adja,

j) a lakásban a bérbeadó előzetes engedélye nélkül végez átalakítási, korszerűsítési munkálatokat

k) a bérlemény karbantartására vonatkozó kötelezettségét megszegi.

(2) 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.

(3) Ha a bérlő a bérlemény közüzemi díjainak és költségeinek a szolgáltató, vagy a bérbeadó részére történő megfizetését mulasztja el, a (2) bekezdésben foglaltak az irányadók.

(4) Ha a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

(5) A felmondás a közlést követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

20. Közös szabályok a bérleti jogviszony megszűnése esetén

24.§ (1) Ha a bérleti jogviszony megszűnik, a bérlő köteles a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a közüzemi számlák teljesítését igazoló szolgáltatói nyilatkozatokkal együtt -a jogviszony megszűnésének napjától számított 8 napon belül- visszaadni a bérbeadónak, valamint köteles saját maga, és a vele együtt költöző hozzátartozója kijelentkezni a lakcímnyilvántartásból mindennemű elhelyezési és térítési igény nélkül.

(2) A bérbeadónak a lakás visszaadásakor meg kell állapítania a lakás és a lakberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat, és a megállapításokat írásba kell foglalni. Nyilatkoztatni kell a bérlőt az őt terhelő hibák és hiányosságok megszűntetésének, illetve az ellenérték megtérítésének módjáról, határidejéről. Egyúttal a felek kötelesek leolvasni a mérőórák állását is.

(3) A bérbeadó és bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben a felmerült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.

21. Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezések

25. § A bérbeadó - jogszabály keretei között - jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

22. Záró rendelkezések

26. § (1) Az e rendelet hatályba lépését megelőzően kötött bérleti szerződéseket -a vonatkozó törvényi szabályozás betartása mellett - az e rendeletben foglaltaknak megfelelően felül kell vizsgálni és azokra e rendelet rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell, új bérleti szerződés megkötése mellett, a [(2) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/731630/r/2023/16#SZ47@BE2)ben foglalt eltérésekkel.

(2) Amennyiben az [(1) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/731630/r/2023/16#SZ47@BE1) szerinti felülvizsgálat eredménye alapján a bérlő

a) szociális lakás esetén továbbra is rászorulónak minősül, úgy vele szociális elven, ennek hiányában piaci elven,

b) korábban szolgálati lakás céljából kiutalt lakás esetén, ha annak feltételei továbbra is fennállnak, szolgálati lakás elven, ennek hiányában piaci elven,

c) egyéb, fent nem említett esetekben piaci elven, pályázati eljárás lefolytatása nélkül köthető bérleti szerződés.

(3) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, és a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

27. § Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba.