

Bélapátfalva Város Önkormányzat
5/2005. (III. 22.) rendelete
az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről

Egységes szerkezetben a
19/2005 (XI. 29.), 27/2005 (XII. 20.), 19/2006 (IX.12.), 26/2006. (XII.12.), 15/2007. (IV.24.),
18/2007. (V.22.) ,29/2007. (XII.11.), 23/2008. (XII.16.), 26/2011. (XII.16.) és a
3/2012.(II.21.) bélapátfalvi rendeletekkel

Bélapátfalva Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) felhatalmazása alapján az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről az alábbi rendeletet alkotja:

I. fejezet

Általános rendelkezések

A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya kiterjed Bélapátfalva Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra (továbbiakban: lakás).

II. fejezet

A lakásbérlet szabályai

2. §

(1) Bélapátfalva városban az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadója a Gazdasági Műszaki Ellátó Szervezet (továbbiakban: bérbeadó), amely egyúttal a vagytonkezelési feladatokat is ellátja.

(2) A bérbeadó köteles az önkormányzati tulajdonú lakásokról naprakész nyilvántartást vezetni.

A lakásbérlet létrejötte

3. §

(1) Önkormányzati lakás bérbeadása történhet:

- a) szociális szempontokra tekintettel,
- b) piaci viszonyokra tekintettel,
- c)¹ szolgálati jelleggel, önkormányzati közérdekű feladatok ellátása, segítése céljából.

¹ Módosította: 19/2005. (XI. 29.) bélapátfalvi ör., hatályos: 2005. december 1-jétől

(2) Az önkormányzati lakások bérleti jogát - a 6-7 §-okban foglaltak kivételével - pályázat vagy kérelem útján lehet elnyerni. A kérelmet a bérbeadóhoz kell benyújtani, melyet a Képviselő-testület bírál el.

(3) A pályázatot a Képviselő-testület írja ki.

(4) A pályázati hirdetményeket a helyben szokásos módon (hirdetőtábla, helyi kábel TV) közzé kell tenni. A hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett lakás címét, műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),
- b) a lakás induló lakbérét,
- c) azt, hogy több pályázó esetén kik részesülnek előnyben, továbbá
- d) a pályázat benyújtásának határidejét.
- e) az e rendelet alapján a szociális körülményei miatt rászoruló személy a lakbér megfizetéséhez e rendelet előírásainak megfelelő támogatást igényelhet,
- f) a szociális körülményei alapján rászorulóknak nem tekinthető pályázók közül az részesül előnyben aki a lakbér előzetes megfizetését a meghirdetett – legalább 6 havi – összeghez képest hosszabb időtartamra szólóan vállalja.

(5) A bérbeadó a bérlővel jelen rendelet 1. mellékletében meghatározott bérleti szerződést köti meg.

3/A. §²

(1) Az önkormányzat kérelemre közérdekű feladatok ellátásához lakást (továbbiakban: szolgálati lakás) biztosíthat annak a szakembernek, akinek lakhatása más módon nem oldható meg.

(2) A beérkezett kérelmekre az önkormányzat illetékes bizottsága tesz javaslatot a képviselő-testület részére. A bérbeadó a képviselő-testület által kiválasztott személlyel köti meg a bérleti szerződést.

(3) Az (1) bekezdés alapján csak akkor adható szolgálati lakás, ha a leendő bérlő és vele együtt költöző hozzátartozója tulajdonában, bérletében nincs BÉlapátfalván beköltözhető ingatlan és öt éven belül nem is volt.

(4) Szakember elhelyezése céljából lakást a képviselő-testület határozata alapján annak lehet adni, aki bélapátfalvai költségvetési szervvel köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszonyban áll, vagy ilyen jogviszonyt kíván létesíteni és foglalkoztatására vonatkozóan a foglalkoztató szerv nyilatkozott.

(5) Városi érdekből indokolt esetben városi, nem költségvetési szervek szakemberei részére is adható szolgálati lakás.

(6) Az (4) és (5) bekezdésben felsoroltak részére lakást a bélapátfalvai köztisztviselői, közalkalmazotti, jogviszony vagy munkaviszony tartamára, de legfeljebb öt évre lehet bérbe adni. Annak a bérlőnek, aki ez alatt az idő alatt elhelyezését nem tudja megoldani és munkájára az őt alkalmazó költségvetési szerv –ideértve a (5) bekezdést is- számít, egy alkalommal ez az időtartam újabb, legfeljebb öt éves időtartamra meghosszabbítható.

(7) A bérleti időtartam lejártát, vagy a jogosultság megszűnését követően a bérlő köteles 15 napon belül a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. A bérlő elhelyezéséről saját maga köteles gondoskodni, elhelyezési és kártalanítási igény nélkül.

(8) A szakember számára bérbe adott önkormányzati lakásba a bérlő a Lt. 21.§ (2) bekezdésében foglaltakon túlmenően más személyt nem fogadhat be.

² Beiktatta: 19/2005. (XI. 29.) bélapátfalvi ör., hatályos: 2005. december 1-jétől

4. §

- (1) Szociális helyzete alapján kérelmére annak adható bérbe önkormányzati lakás:
- ³akinek a családjában – a vele együtt költözőket is figyelembe véve az egy főre jutó nettó jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj minimum összegének a 350 %-át,
 - aki beköltözhető lakástulajdonnal, lakástulajdonon fennálló haszonélvezeti joggal, üdülővel, beépíthető lakótelekkel, üdülőtelekkel nem rendelkezik,
 - aki 500.000 Ft-ot meghaladó ingó vagyonnal nem rendelkezik.
- (2) A jövedelmet (előző 6 óról) a munkáltatótól, az ellátást folyósító szervtől, vagy az APEH-től beszerzett igazolással kell bizonyítani. A jövedelembe bármilyen címen kapott járandóság (családi pótlék, tartásdíj, osztalék, stb.) beszámít, a fizetett tartásdíj csökkentő tényező.
- (3) Szociális helyzet alapján legfeljebb az alábbi méretű lakás adható bérbe az együttlakó személyek számától függően:

lakószobák száma	együtt költözők száma
1 szoba	1-3 fő
2 szoba	2-4 fő
3 szoba	3-nál több fő

- (4) Szociális jelleggel csak e feltétel fennállásáig köthető bérleti szerződés.
- (5) A szociális helyzet alapján kiutalt bérlakások bérlőinek szociális rászorultságát minden év március 31-ig a (2) bekezdésben megjelölt módon a bérbeadó felhívására igazolni kell.
- (6) A szociális jogosultság megszűnése esetén a bérbeadó ugyanarra a lakásra határozatlan időre köthet bérleti szerződést a bérlővel.

5. §

- (1) A benyújtott pályázatokat a Képviselő-testület bírálja el.
- (2) A pályázók közül elsőbbséget élveznek, az alábbi sorrendben:
- akik életveszélyes, vagy egészségre ártalmas körülmények között laknak,
 - akik önkormányzati lakásbérleményt kívánnak cserélni,
 - zsúfoltabb lakáskörülmények között élők,
 - munkaképtelenek, súlyos egészségkárosodásban vagy testi fogyatékoságban szenvedők,
 - albérletben lakók.
- (3) A bérbeadó a pályázatot elnyert személlyel köti meg a lakásbérleti szerződést.

6. §

- (1) Az e célra létesített önkormányzati bérlakásokat a bérbeadó piaci lakbér megfizetése fejében adhatja bérbe.
- (2) A pályázati felhívásban a lakás jellemző adatain kívül meg kell jelölni az induló négyzetméterenkénti lakbér összeget is, amelynél kisebbre ajánlatot tenni nem lehet.
- (3) A bérbeadó a zárt borítékban beérkező bérleti ajánlatok közül a számára gazdaságilag legkedvezőbbet fogadja el.

³ Módosította: 23/2008. (XII.16.) bélapátfalvai ör.: Hatályos: 2009. január 1-jétől.

7. §

(1) Határozott időre, vagy valamely feltétel fennállásáig (a munkaviszony, megbízatás időtartamára) az alábbi esetekben a polgármester az önkormányzati bérlakásba bérlőt jelölhet ki:

- a) a városban kiemelkedő fontosságú állást betöltő személyek elhelyezése céljából, vagy
- b) köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszonyra tekintettel, a munkakör ellátása érdekében.

(2) Ilyen esetekben a lakások bérbeadása során ki kell kötni:

- a) Lakásbérleti szerződés a munkaviszony fennállásáig illetőleg határozott időtartamra szól.
- b) Ha a bérlő a munkaviszonyt meghatározott idő eltelte előtt megszünteti, elhelyezésre nem tarthat igényt.
- c) A bérlő a lakásba bármely más személyt csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával fogadhat be.
- d) A bérlő bérlőtársi, albérleti, tartási szerződést nem köthet.
- e) Lakás-csere szerződés kizárólag a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával érvényes.
- f) A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról illetve cseréjéről.
- g) A bérlő a vízellátásért, csatornahasználatért, egyéb közüzemi szolgáltatásokért, valamint a részére nyújtott külön szolgáltatásokért a lakbéren felül külön díjat köteles fizetni, melyet a bérleti szerződésben kell meghatározni.

8. §⁴

Hatályát veszette

9. §

(1) *Önkormányzati lakásra – ha a bérlőkijelölésre jogosult eltérően nem rendelkezik – a házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni. (Ltv. 4.§ (4))*

(2) A bérbeadó, a bérlő és a vele együtt lakó szülője (örökbefogadó, mostoha- és nevelő szülője) közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a kérelmezők együttlakását az egészségügyi vagy lényeges személyi körülmények indokoltá teszik.

(3) A bérbeadó, a bérlő és a vele együtt lakó gyermeke (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermeke), valamint a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a gyermek, illetőleg az unoka 18. életévét betöltötte, és a bérlővel a lakásban legalább 1 év óta együtt lakik.

(4) Nem köthető meg a bérlőtársi szerződés, ha a (2) és (3) bekezdésben említett hozzátartozó az önkormányzat területén másik beköltözhető lakással rendelkezik.

(5) A bérlő hozzátartozójának másik lakását akkor is beköltözhetőnek kell tekinteni, ha azt bérbeadási céllal hasznosítja.

10. §

(1) Megüresedett társbérleti lakrészt a társbérlőnek pályázat mellőzésével teljes egészében bérbe lehet adni.

⁴ A 8. §-t hatályon kívül helyezte a 19/2006/(IX.12.) bélapátfalvi ör., hatályos 2006. október 1-jétől

(2) Amennyiben az így kialakult lakás nagysága meghaladja a 4.§ (3) bekezdésében foglalt mértéket a bérlő a szociális jogosultságát akkor is elveszti, ha a jövedelmi viszonyai alapján egyébként az megilletné.

III. fejezet

A felek jogai és kötelezettségei

11. §

(1) A bérbeadó a jelen rendelet 2. mellékletében megállapított lakbér alapján köt szerződést a bérlővel.

(2) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a bérbeadó az önkormányzati rendelet módosítása esetén jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani, úgy, hogy erről a bérlő legalább 30 nappal előbb értesítést kapjon.

(3)⁵ A havi lakbér összegét csökkenteni kell 40 %-os mértékben, ha a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen (aládúcolt, nedves, penészes, gombás, stb.).

12. §

(1) Amennyiben a bérbeadó és a bérlő megállapodnak arra vonatkozóan, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, előzőleg külön szerződésben kell rögzíteni az elvégzendő munkákat, annak költségeit, a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, valamint a munkálatok elvégzésének határidejét.

(2) A bérlő ráfordításait számlával köteles igazolni, amely lakbérébe beszámítható.

(3) Ha a tényleges ráfordítás költségei a tervezett költségeket meghaladják, a bérlő többletkiadásainak a megfizetésére csak akkor tarthat igényt, amennyiben az a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges.

(4) A bérbeadó a munkálatok elvégzésének határidejét – a bérlő kérésére – indokolt esetben, legfeljebb egy alkalommal meghosszabbíthatja.

(5) Ha a bérlő e munkálatokat saját hibájából a lakásbérleti szerződésben meghatározott, vagy a bérbeadó által a (4) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a szerződést – a Ltv. 24. § (1) bekezdésének b) pontja alapján – felmondhatja. A bérlő jogosult az (1) bekezdés szerinti külön szerződésben rögzített, ténylegesen elvégzett munkálatok költségeinek megtérítésére.

13. §

(1) A bérbeadó a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről csak akkor köteles gondoskodni, ha a bérlő vállalja az ennek megfelelő magasabb lakbér megfizetését.

(2) A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell az (1) bekezdésben meghatározott költségek pontos megjelölését, azok időbeni ütemezését, továbbá a lakbér összegét növelő – egy hónapra lebontott – és a rendelet szabályai szerint kiszámított költségeit.

⁵ Beiktatta: 27/2005. (XII. 20.) bélapátfalvi ör., hatályos: 2006. január 1-jétől

(3) Ha a (2) bekezdésben foglaltak alapján a lakásbérleti szerződésben meghatározott munkák szükségességét a lakás nem rendeltetésszerű használata, illetőleg a lakás berendezéseinek rongálása idézte elő, azok elvégzését a bérlő a bérbeadótól nem követelheti.

14. §

(1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik. (Ltv. 15. § (1))

(2) A bérbeadó – a bérlő kérésére –csak a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges mértéket meg nem haladó költségek megfizetését vállalhatja.

(3) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakás átalakítása, korszerűsítése költségeit a lakbérbe való beszámítással egyenlítsé ki.

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

15. §

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

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

16. §

(1) A lakást jogcím nélkül használó, a jogosult részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg. (Ltv. 20. § (1))

(2) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap elteltével a használati díj mértéke a lakás lakbérének kétszeres összege.

17. §

(1) Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét (örökbefogadott, mostoha-, és nevelt gyermekét), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, valamint szülőjét (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülőjét). (Ltv. 21. §. (2))

(2) Amennyiben az Ltv. alapján a befogadáshoz bérbeadói hozzájárulás szükséges, a bérbeadónak a hozzájárulásában ki kell kötnie, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően a jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásból kötelesek kiköltözni.

18. §

(1) A bérlő a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával köthet. (Ltv. 22. §)

(2) A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulást köteles megtagadni, ha:

- a) az eltartó a 18. életévét még nem töltötte be,

- b) az eltartó a 18. életévét betöltötte, de önálló jövedelemmel nem rendelkezik, és nincs olyan hozzátartozója, aki a tartási szerződésből reá háruló anyagi terhek viselését vállalja,
 - c) az eltartó, vagy házastársa lakással rendelkezik,
 - d) az eltartó az egészségügyi körülmények alapján a tartás teljesítésére nem képes,
 - e) a bérlő az életkora, illetőleg az egészségügyi körülményei alapján tartásra nem szorul,
 - f) a bérlő tartásáról jogerős bírói döntés, illetőleg érvényes tartási szerződés alapján más személy gondoskodik,
 - g) a bérlővel a lakásban jogszerűen együtt lakó más személy a bérlőt eltartja.
- (3) A bérbeadó a hozzájárulást megelőzően a (2) bekezdésben meghatározott körülményeket az egyedi esetekben köteles megvizsgálni.

IV. fejezet

A lakásbérlet megszűnése

19. §⁶

- (1) A lakásbérleti jogviszony az Ltv. 23. § (3) bekezdése alapján úgy is megszüntethető, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe.
- (2)⁷ A határozatlan idejű lakásbérleti szerződést a bérbeadó és a bérlő közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlő részére a lakás leadása ellenében pénzbeli térítést fizet. A pénzbeli térítés mértéke legfeljebb a havi bérleti díj huszonnégyszerese.
- (3) A bérleti szerződésnek a jogviszony keletkezésétől számított öt éven belül történő megszüntetése esetén a bérlő nem jogosult pénzbeli térítésre.
- (4) A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről a polgármester dönt.

20. §⁸

- (1) A bérbeadó lakáscsere szerződéshez kizárólag akkor adhatja meg a hozzájárulását, ha az önkormányzati lakás bérlője a lakást másik lakás bérletére, vagy tulajdonjogára cseréli. Egy lakás több lakásra is elcserélhető.
- (2).A bérbeadó a lakáscseréhez való hozzájárulás megadása előtt a cserepartnerrel megkéri tulajdonát képező ingatlan 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolatát, továbbá a cserepartnerrel lakásbérleti szerződést, és a bérbeadó írásbeli nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az önkormányzati lakás bérlőjével lakásbérleti szerződést kíván kötni.
- (3) Az önkormányzat jogosult a cserepartner lakását a helyszínen megvizsgálni annak alátámasztására, hogy a cserepartner lakása ténylegesen létezik, továbbá a lakás lakhatás szempontjából beköltözhető arra alkalmas állapotban van.
- (4) Ha a cserélő felek a csereszerződésben másként nem állapodtak meg, a bérlővel együttlakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.
- (5) A bérbeadó a lakáscseréhez kért hozzájárulást köteles megtagadni, ha:
- a) az elcserélni kívánt önkormányzati lakás bérleti szerződése határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig szól, és az új bérlő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni,

⁶ A 19. §. (2)-(4) bekezdéssel kiegészítette: a 18/2007. (V.22.) bélapátfalvai ör.: Hatályos: 2007. június 1-jétől

⁷ A 19. § (2) bekezdését módosította a 3/2012. (II. 21.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2012. március 1-jétől

⁸ Módosította: 19/2005. (XI. 29.) bélapátfalvi ör., hatályos: 2005. december 1-jétől

- b) a felek szándéka ténylegesen nem a cserére, hanem az önkormányzati bérlakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul,
- c) a cserepartner az önkormányzat által megjelölt határidőben a (2) bekezdésben foglaltakat határidőben nem teljesíti.

(6) A bérbeadó a hozzájárulást írásban köteles megadni. Ennek keretében tájékoztatni kell a cserepartnert a lakással összefüggő – e rendelet szabályai szerinti – bérlői kötelezettségekről, valamint a lakbér összegéről.

21. §

(1) A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – kivéve a bérleti jog folytatására jogosultat – másik lakásban való elhelyezésre nem tarthat igényt.

(2) Amennyiben a bérleti szerződés a bérlő halála miatt szűnik meg, és a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy nincs, az örökösöknek a lakást kiürített és tiszta állapotban 30 napon belül a bérbeadónak le kell adni.

V. fejezet

Az albérletbe adás szabályai

22. §

(1) A bérlő a határozatlan időre bérbe adott lakás legfeljebb 50 %-át a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, lakás céljára albérletbe adhatja.

A hozzájárulás nélküli albérletbe adás lényeges szerződésszegésnek minősül, amely megalapozza a Ltv. 24. § (1) bekezdésének b) pontjában foglalt felmondást.

(2) Nem adható hozzájárulás:

- a) a teljes lakás albérletbe adásához,
- b) szükséglakás és egy szobás lakás egy részének albérletbe adásához.

(3) A bérbeadó csak olyan albérleti szerződés kötéséhez adhat hozzájárulást, amely garantálja, hogy a lakásbérlet megszűnése esetén az albérlet is megszűnik.

(4) A bérbeadó a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérlő elhelyezésére kötelezettséget nem vállalhat.

VI. fejezet

A lakbér mértéke és a lakbértámogatás

23. §

(1) A lakbér mértékét, az Önkormányzat évente egy alkalommal, január 1-jével módosíthatja.

(2) A lakbértámogatásra a Szociális rendelet lakásfenntartási támogatásra vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

(3) A támogatásra való jogosultságot, annak összegét az Önkormányzat Szociális Bizottsága állapítja meg.

(4) Kifizetése havonta a lakbérbe való átutalással történik.

Záró rendelkezések**24. §**

(1) Ez a rendelet 2005. április 1-jén lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti BÉlapátfalva Nagyközségi Önkormányzat a lakásbérlet szabályairól szóló 1/1994. (III.1.) rendelete, valamint az azt módosító 6/1995. (III.27.), 2/1997. (II.10.), 4/1998. (I.19.), 6/1999. (II.15.), 4/2000. (II.14.), 8/2001. (II.12.), 7/2002. (II.11.), 23/2002. (XII.16.), 27/2003. (XII.16.) és 27/2004. (XII. 21.) rendeletei.

Ferencz Péter s.k.
polgármester

Fehér Lászlóné s.k.
jegyző

1. melléklet a 5 /2005. (III. 22.) bélapátfalvi önkormányzati rendelet 3. § (5) bekezdéséhez⁹**LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS**

mely létrejött a Gazdasági Műszaki Ellátó Szervezet (IV. Béla u. 72.), mint bérbeadó (továbbiakban bérbeadó) és

Név:		Lakcím:	
Szül. helye:	Szül. ideje:	Anyja neve:	
Név:		Lakcím:	
Szül. helye:	Szül. ideje:	Anyja neve:	
Név:		Lakcím:	
Szül. helye:	Szül. ideje:	Anyja neve:	
Név:		Lakcím:	
Szül. helye:	Szül. ideje:	Anyja neve:	

mint bérlő/bérlőtársak* (továbbiakban bérlő) között az alábbi feltételekkel:

1. A Bélapátfalva, utca szám emelet ajtó alatti lakás Bélapátfalva Város Önkormányzat tulajdona.

A lakás Komfortfokozatú, alapterülete m².

Helyiségei: szoba, konyha, fürdőszoba, WC, éléskamra, folyosó, előszoba, gardrób, erkély, pince (pincerekesz), fűtőkamra.

Az épületben lévő, a bérlő által is használható közös használatú helyiségek: kerékpártároló, gyerekkocsitároló.

2. A bérbeadó bérbeadja, a bérlő bérbe veszi az 1. pontban megjelölt lakást

20..... év hó napjától határozatlan időre,*

20..... év hó napjától 20.... év hó napjáig határozott időre.*

3. Bérbeadó 20..... év hó napján adja át a lakást bérlőnek rendeltetésszerű állapotban.

A rendeltetésszerű állapotba tételt a bérlő végzi el külön megállapodás szerint.*

4. A bérlő a lakáshasználatért minden hónap 5. napjáig Ft (forint) lakbért köteles fizetni.

5.¹¹ A bérlő a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásért, (a lakóközösség által meghatározott működési közös költségre)..... Ft (forint) díjat köteles fizetni a lakbérrel együtt.

6.¹² A lakással kapcsolatos közszolgáltatás költségei (víz, áram, fűtés) a bérlőt terheli, melyre az önkormányzat kézfizető kezességet vállal.

7. Bérbeadó fenntartja azt a jogát, hogy a Képviselő-testület lakbérre és külön szolgáltatásokra vonatkozó önkormányzati rendeletének módosítását követően a lakbért és a külön szolgáltatás díját egyoldalúan módosítsa.

* a nem kívánt szöveg áthúzandó!

⁹ Módosította: 19/2005. (XI. 29.) bélapátfalvi ör. , hatályos: 2005. december 1-jétől

¹⁰ Módosította: 15/2007. (IV.24.) bélapátfalvai ör.: Hatályos: 2007. május 1-jétől

¹¹ Módosította: 15/2007. (IV.24.) bélapátfalvai ör.: Hatályos: 2007. május 1-jétől

8. A bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, e szerződésnek megfelelően használhatják.

9. A bérlő köteles gondoskodni

- a lakás és a hozzá tartozó helyiségek burkolatainak, falainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről,
- elektromos vezetékeinek a lakáshoz tartozó fogyasztásmérőtől kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, a kapcsoló és csatlakozóaljok cseréjéről,
- a lakás tisztántartásáról,
- a bérlőnek vagy vele együtt lakó személynek magatartása folytán keletkezett károk megszüntetéséről, illetőleg a kár megtérítéséről.

10. Bérbeadó az őt terhelő kötelezettséget, az életveszélyt okozó hibák elhárítását azonnal elvégezheti, egyéb hibák esetében pedig az épület karbantartása, illetve felújítása során teljesíti.

11. A bérlő a lakás átalakítására, korszerűsítésére szerződő felek külön írásos megállapodása alapján jogosult. A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munka konkrét megjelölését, a befejezés határidejét, költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez előírt hatósági engedélyeket kinek kell megkérni.

12. A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak arról, hogy a lakás átalakítása, korszerűsítése költségeit a lakbérbe beszámítsák. A megállapodást a munka megkezdése előtt meg kell kötni. Az elvégzett felújítási költségeket, melyet a bérlő a lakbér beszámításába kér, köteles számlákkal igazolni.

13. A Bérlő a lakásba házasársát, gyermekét (örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermekét) jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, valamint szülőjét (örökbefogadó, mostoha és nevelőszülőjét) fogadhatja be a bérbeadó hozzájárulása nélkül. Más személy csak a bérbeadó írásos hozzájárulásával fogadható be. A beköltöző házasárs akkor lehet bérlőtárs, ha a felek új bérleti szerződést kötnek.

14. A bérlő a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést a bérbeadó előzetes írásos hozzájárulásával köthet.

15. A felek megállapodnak abban, bérbeadó az 1. pontban körülírt lakás rendeltetésszerű használatát a bérlő szükségtelen zavarása nélkül korlátlanul ellenőrizheti.

16. A bérlő a lakást a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor, illetőleg a lakás átadásakor tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni. A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és berendezéseit a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

A fent említett megállapodás csak akkor köthető meg, ha a bérlő vállalja, hogy legkésőbb a kiköltözést követő 15 napon belül a költségeket a bérbeadó részére egy összegben megtéríti.

17. A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradt személy másik lakásra nem tarthat igényt, kivéve, ha a bérleti jog a bérlő halála miatt szűnt meg és a visszamaradó személy a bérleti jog folytatására jogosult.

18. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben az 1993. évi LXXVIII. tv. és a /2005. () önkormányzati rendelet előírásait kell alkalmazni.

Bélapátfalva, 20..... év hó nap

bérbeadó

bérlő vagy bérlőtársak

2. melléklet az 5/2005. (III. 22.) bélapátfalvi önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdéséhez¹²

A lakbér mértéke

A lakbér mértékét a lakás alapterülete, bérbeadás jellege, komfort fokozata figyelembevételével kell meghatározni az alábbiak szerint.

A lakbér összege (Ft/m ² /hó) Szociális elven			
Összkomfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli
402	266	135	83

A lakbér összege (Ft/m ² /hó) Piaci elven			
Összkomfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli
729	483	-	-

¹² Módosította: 26/2011. (XII.16.) bélapátfalvi ör., hatályos: 2012. január 1-jétől