

SZERENCS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
12/1993.
R E N D E L E T E

a lakások és helyiségek bérletéről

egységes szerkezetben

*a 18/2006(VI.28), a14/2005 (X.25), a 1/2004.(I. 27.), 21/2003. (X. 28.) valamint a 16/1995.
(V. 24.) sz. rendelettel*

Szerencs Város Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. számú törvényben foglalt felhatalmazás alapján a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokat az alábbiakban állapítja meg:

I.

A rendelet célja

1. §

A rendelet célja a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó, a mai lakásbérleti rendszerhez képest eltérő szabályok meghatározása, egyszerűsítése, a lakás- és helyiséggazdálkodás piaci elven alapuló feltételeinek megteremtése, új bérleti feltételek kialakítása, helyi sajátosságok érvényre juttatása

A rendelet hatálya

2. §

(1) E rendelet hatálya Szerencs Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakásra, valamint nem lakás céljára szolgáló helyiségre terjed ki, függetlenül a használat módjától és a használat keletkezésének időpontjától.

(2) ¹

3. §

A rendelet hatálya alá tartozó lakások és helyiségek tekintetében

- a.) a tulajdonosi jogokat a képviselő-testület,
- b.) a bérbeadói jogokat a városüzemeltetési ellátó és szolgáltató szervezet gyakorolja.

A lakásbérlet szabályai

4. §

A lakásbérleti jogviszonyt önkormányzati lakásra vonatkozóan a bérbeadó és a bérlő kizárólag írásba foglalt szerződése hozza létre

- határozott, vagy
- határozatlan időre, illetőleg
- feltétel bekövetkezéséig.

¹ Hatályon kívül helyezte a 18/2006 (VI.28) rendelet, hatályos 2006. június 28-tól

A lakásbérlet keletkezése

5. §¹

Szerencs városban a bérbeadó a részére átadott lakásokat szociális elhelyezés biztosítására, közérdekű lakásigények kielégítésére nem szociális bérlakásként versenyeztetéssel

- költségalapon meghatározott lakbérű bérlakásként,
- fiatalok részére garzonházként (fecskeházként) hasznosíthatja.

Szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei

6. §

- (1) A képviselő-testület szociális helyzet alapján történő bérbeadás iránti igények elbírálását megfelelő tartalmi és alaki követelményekkel rendelkező kérelem előzetes benyújtásához köti.
- (2) A képviselő-testület polgármesteri hivatala közigazgatási osztálya gondoskodik az igényléssel kapcsolatos adminisztratív feladatok ellátásáról.
- (3) Az igénylést az erre a célra rendszeresített nyomtatvány valamennyi rovatának kitöltésével, sajátkezű aláírással hitelesítve, meghatározott mellékletek csatolásával, igénylési letét befizetésével lehet benyújtani.
- (4) Az igénylés mellékletei
 - a.) az igénylő és a vele közös háztartásban élők jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozó igazolások (1 évi nettó jövedelem),
 - b.) egészségi állapotról, tartós betegségről szakorvosi igazolás,
 - c.) vagyoni viszonyokról tulajdoni lap másolat, illetőleg büntetőjogi felelősség tudatában tett nyilatkozat.
- (5) Az igénylési letét mértéke első lakás igénylése, valamint lakáscsere esetében egyaránt az átlagos alapterületű, 2 szoba komfortos lakásra megállapítható havi lakbér háromszorosa, mely összeg bérbeadás esetén a bérbeadó számláján jóváírásra kerül, lakbélelőleg címén.
- (6) Az igénylést vissza kell utasítani, ha az igénylő e rendelet alapján lakás szociális jogcímen, vagy önköltséges alapon történő bérbefizetésére nem jogosult, nem az előírt tartalommal és formában terjesztette elő igényét.

7. §

- (1) Az igénylő a nyilvántartásba vételt követően minden adatváltozást 15 napon belül bejelenteni köteles.
- (2) A bejelentés elmulasztása – megfelelő igazolás hiányában – súlyosabb esetben az igénylés visszautasítását, enyhébb esetben az igénykielégítés időbeni elhalasztását vonhatja maga után.
- (3) Kétség esetén az igénylő köteles bizonyítani, hogy adatváltozás bejelentési kötelezettségének időben és megfelelő tartalommal eleget tett.

¹ Megváltoztatta: 21/2003. (X. 28.) sz. rendelet, hatályos: 2003. XI. 1-től.

8. §

Versenyeztetés útján nem hasznosítható önkormányzati tulajdonú lakás szociális helyzet alapján történő bérbevételére

- a.) Szerencs város közigazgatási területén legalább 5 éves állandó lakóhellyel rendelkező nagykorú jogosult, ha
- b.) vele szemben kizáró vagy korlátozó körülmény nem áll fenn.

9. §

- (12) Nem igényjogosult – 1 évi jövedelmet figyelembe véve – jövedelmi viszonyai alapján az az igénylő, ahol a család 1 főre jutó nettó átlagjövedelme eléri, vagy meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét.
- (13) Nem igényjogosult – vagyoni viszonyai alapján az az igénylő, vagy a vele közös háztartásban élő személyek közül bárki, aki
 - a.) lakással, vagy 10 éven belül épült és a tulajdonos által bérbeadott, illetve eladott lakással, beépíthető lakótelekkel,
 - b.) üdülővel, üdülőtelekkel, pincével,
 - c.) bérlakással rendelkezik, illetve rendelkezett és arról lemondott, elcserélte.
- (14) Nem igényjogosult – egyéb viszonyai, illetve magatartása alapján – az az igénylő, aki
 - a.) kitiltás, kiutasítás hatálya alatt áll,
 - b.) szabadságvesztés büntetését tölti, illetve akinek
 - c.) bérleti jogviszonya saját felróható magatartása miatt szűnt meg,
 - d.) rosszhiszemű jogcím nélküli lakáshasználó, illetve lakásfoglaló volt.
- (15) A (2)-(3) bekezdésben foglaltakat önköltséges bérbeadás alapján igényelt lakásnál nem köteles figyelembe venni.

10. §

A bérbeadás iránti igényt törölni kell, ha

- a.) a nyilvántartásba vételt követően kerül megállapításra, hogy az igénylést vissza kellett volna utasítani,
- b.) az igénylővel szemben kizáró körülmény áll fenn,
- c.) az igénylő az igényjogosultságot érintő adatok körében megtévesztő információkat közölt,
- d.) bejelentési kötelezettségének nem tett eleget,
- e.) igénylési letétet nem fizette be, illetve a mellékleteket nem csatolta,
- f.) az igénylő lakást vásárolt, örökölt, ajándékba kapott, igényét önkormányzati bérlakással kielégítette.

11. §

Az igényléseket minden év március 15-ig meg kell újítani, csatolva az előírt mellékleteket.

12. §

- (4) A képviselő-testület által jóváhagyott névjegyzéken lévő, szociális helyzet alapján önkormányzati lakás bérbevételére jogosult igénylővel a bérbeadó a bérleti szerződést 5 évre megállapított határozott időre szólóan kötheti meg.

- (5) A bérbeadónak a határozott idő lejártát megelőző 30 napon belül meg kell állapítania, hogy a bérlő a jövedelmi, vagyoni helyzete alapján változatlanul rászoruló személynek minősül-e.
- (6) Rászorultság fennállása esetén, a bérlő kérésére, a lakásbérleti szerződést – a lejárat napján, de legkésőbb az azt követő 15 napon belül – újabb határozott időtartamra kell meghosszabbítani.
- (7) Ha a bérlő a jövedelmi, vagyoni helyzete alapján nem minősül rászoruló személynek, akkor a bérbeadással hasznosítható lakásra vonatkozó feltételeket kell alkalmazni.
- (8) A bérbeadó jogosult évente adatszolgáltatást kérni a bérlőtől, illetve ellenőrizni az abban foglaltak valódiságát.

13. §

A képviselő-testület a szociális és egészségügyi bizottsága javaslata alapján – évenként – névjegyzéket állít össze, mely a szociális alapon lakáshoz juttatandókat tartalmazza. A névjegyzékre annyi számú igénylőt vesz fel, amennyi az adott időszakban várhatóan megüresedő és bérbeadás útján hasznosítható lakásszám.

14. §

A megüresedett és bérbeadható lakást a névjegyzéken első helyen lévő részére ajánlja fel.

15. §

- (5) Az igénylő részére olyan szobaszámú lakás adható bérbe, amely a lakásigénye mértékét nem haladja meg.
- (6) A rászoruló személyeknek bérbeadható lakás nagysága – az együtt költöző személyek számától függően – a következő:

1 szoba	1-3 fő
2 szoba	2-4 fő
3 szoba	3-5 fő
3 szobásnál nagyobb	4 főnél több.

Nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei ¹

16. §

- (1) a.) Az üresen álló, illetőleg megüresedett önkormányzati bérlakásokat – a szociális alapon hasznosítható, valamint közérdekű elhelyezés céljára szükséges lakások kivételével – a bérbeadó köteles pályázatra meghirdetni.
b.) A közérdekű elhelyezés esetén a bérlő személyének kijelölése, valamint a bérbeadás feltételeinek meghatározása a polgármester jogkörébe tartozik.
- (2) Önkormányzati lakás csak annak a lakással nem rendelkező családnak (személynek) adható bérbe, aki e rendeletben meghatározott pályázati feltételeknek megfelel, és a család igazolt jövedelme figyelembevételével képes a havi lakbér és közüzemi díjak fizetésére, valamint előtakarékosságra ².

¹ Beiktatta: 21/2003. (X. 28.) sz. rendelet, hatályos: 2003. XI. 1-től.

² Kiegészítette: 21/2003. (X. 28.) sz. rendelet, hatályos: 2003. XI. 1-től.

Költségáron meghatározott lakbérű bérlakások¹

17. §

- (7) A pályázati feltételeknek tartalmazniuk kell
- a.) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit, fekvését, pontos címét,
 - b.) a lakás lakbérének összegét,
 - c.) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és költségeit, valamint
 - d.) a pályázat benyújtásának határidejét.
- (8) ²A pályázati feltételeknek tartalmazniuk kell azt is, hogy a pályázók közül az részesül előnyben, aki vállalja a lakbér előzetes egyösszegű megfizetését a meghirdetett – legalább 6 havi – összeghez képest hosszabb időtartamra szólóan.
- (9) ³Az (1) bekezdés szerint előzetesen egy összegben megfizetett lakbér beszámítása a bérleti jogviszony megszűnését közvetlenül megelőző időszakban történik.

18. §

A bérbeadó a pályázati hirdetményt a lakás megüresedésétől, - a bérbeadás céljára épített lakások esetében – a használatbavételi engedély kiadásától számított 30 napon belül köteles kifüggeszteni, a pályáztatás napját megelőző legalább 8 nappal.

Pályázni lakások esetében 20.000 Ft bánatpénz megfizetése mellett lehet. A pályázók adatairól a bérbeadó tájékoztatást nem adhat.

A pályázatok elbírálása versenyeztetés útján, nyilvánosan történik. A licitálás alapja lakások esetén e rendeletben megállapított lakbér összege. A licit összege nem lehet kevesebb a havi lakbér 20%-ánál.

A pályázat nyertese az, aki a legmagasabb összegű havi lakbérre tesz ajánlatot. A bérbeadó a bánatpénz összegét az esedékes bérleti díjba beszámítja.

A pályázat elnyerésére több, azonos sorrendben lévő pályázó közül a bérlő személyét a képviselő-testület választja ki. A bérbeadó ennek érdekében az azonos sorrendben lévő pályázókat a benyújtási határidő lejártát követő képviselő-testületi ülésre terjeszti be.

19. §

A bérbeadó a (4)-(5) bekezdésben meghatározottak alapján a pályázatot elnyert személlyel köti meg a lakásbérleti szerződést.

Amennyiben a pályázat nyertese visszalép, úgy az általa letétbe helyezett bánatpénzt elveszti, s a bérbeadó jogosult a soron következő ajánlattevőnek a szerződés megkötésére ajánlatot tenni.

Visszalépésre a pályázat napjától számított 8 napon belül van lehetőség.

Amennyiben visszalépés esetén a soron következő ajánlat összege több mint 20%-kal kisebb, úgy a bérbeadó jogosult a pályázatot eredménytelennek tekinteni, és új versenyeztetést kiírni.

A nem nyertes pályázóknak a bánatpénzt 24 órán belül kell fizetni.

Amennyiben két egymást követő pályázat sikertelen, úgy harmadik alkalommal a licitálás lefelé is történhet, azonban az önkormányzatok bérlakás állománya növelésének

¹ Beiktatta: 21/2003. (X. 28.) sz. rendelet, hatályos: 2003. XI. 1-től.

² Módosította: 1/2004. (I. 27.) sz. rendelet, hatályos: 2004. II. 1-től.

³ Beiktatta: 21/2003. (X. 28.) sz. rendelet, hatályos: 2003. XI. 1-től, második mondatát hatályon kívül helyezte: 1/2004. (I. 27.) sz. rendelet

támogatására kiírt pályázat keretében létesített lakások esetén az első évben nem lehet kevesebb, mint az adott lakásra eső teljes beruházási költség 2%-a.¹

20. §

Költségalapon meghatározott lakbérű bérlakásként² hasznosított lakásra kötött bérleti szerződés csak határozott időre, legalább 6 hónapra és legfeljebb 10 évre szólhat.

A meghatározott időre szóló lakásbérleti jogviszonyt legalább 3 hónappal megelőzően lehet felmondani.

A bérbeadó a versenyeztetés során felajánlott lakbért – a lakbéremeléshez arányosítva – évente jogosult megemelni.

A meghatározott idő lejártá után újbóli versenyeztetésnél a volt bérlőt – azonos összegű ajánlat esetén – előbérleti jog illeti meg.

Garzonházként (fecskeház) hasznosított bérlakások

20/A. §³

A bérbeadó a nem szociális elhelyezésként bérbeadható – 40 m²-nél kisebb alapterületű lakásokat – versenyeztetéssel fiatalok részére garzonházként (fecskeházként) hasznosítja.

Garzonházban (fecskeházban) elhelyezésre jogosult

az a háztársi vagy élettársi kapcsolatban élő, vagy legalább 1 gyermeket egyedül nevelő 35 év alatti fiatal, aki önálló ingatlanulajdonnal nem rendelkezik,

kereső tevékenységet folytat (ideértve az anyasági ellátásban részesülőket is), vagy valamely felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatója,

lakáscélú előtakarékosági szerződéssel rendelkezik, kivéve a felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatóit. A lakáscélú megtakarításoknak el kell érniük éves szinten a garzonházi lakás bekerülési költségének 5 %-át. Az előtakarékosági szerződést Magyarországon bejegyzett hitelintézettel vagy biztosítótársasággal kell megkötni, legalább 5 évre, a bentlakás időtartamára.

A garzonházban a bérleti idő egy család esetében maximum 5 év, 5 év után a garzonházat el kell hagyniuk.

Abban az esetben, ha a hallgatói jogviszony, vagy 90 napnál hosszabb időre a keresőtevékenység megszűnik, 6 hónapon belül a lakást el kell hagyni. Ugyancsak el kell hagyni a lakást a vállalt lakáscélú előtakarékoság nem megfelelő teljesítése esetén is. A bérbeadót elhelyezési és pénzübeni térítési kötelezettség nem terheli.

Abban az esetben, ha a feltételeknek megfelelő kellő számú fiatal házaspár/élettárs igénylőként nem jelentkezik, a bérbeadó a lakást költségelvű lakbér felszámításával másoknak is kiadhatja.

A nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás iránt benyújtott pályázatok elbírálására vonatkozó eljárás azonos, egyebekben a névjegyzék összeállítására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

¹ Kiegészítette: 21/2003. (X. 28.) sz. rendelet, hatályos: 2003. XI. 1-től.

² Módosította: 21/2003. (X. 28.) sz. rendelet, hatályos: 2003. XI. 1-től.

³ Beiktatta: 21/2003. (X. 28.) sz. rendelet, hatályos: 2003. XI. 1-től.

21. §

Önkormányzati bérlakást nem lakás céljára csak kivételesen – a képviselő-testület erre vonatkozó döntése alapján, az általa meghatározott személynek, vagy szervnek és feltételekkel – adható bérbe, kizárólag

- a.) közérdekű elhelyezés céljából,
- b.) határozott időre, illetőleg
- c.) meghatározott feltétel bekövetkeztéig.

A képviselő-testület kivételesen úgy is dönthet, hogy a lakást nem lakás céljára határozatlan időtartamra adja bérbe. A határozatlan időtartamú bérbeadás feltételeként a lakás pótlását, ennek módját és határidejét a bérlő részére elő kell írnia.

Önkormányzati bérlakás, vagy annak egy része nem lakás céljára történő hasznosítása csak abban az esetben engedélyezhető, ha

- a.) a lakás nem szociális alapon van bérbeadva,
- b.) a bérbeadás idejéből több, mint 3 év hátra van,
- c.) a folytatni kívánt tevékenység teljes egészében kizárja a szomszédos lakások bérlőinek zavarását,
- d.) a használat nem követel meg engedélyhez kötött műszaki átalakítást,
- e.) a hasznosítás nem jár családvédelmi érdekek sérelmével.

A bérlő

saját hasznosítás esetén az általa fizetett lakbér kétszeresét, albérletbe adás esetén az általa fizetett lakbér tízszeresét köteles megfizetni, s az erre vonatkozó megállapodást megkötni.

A bérbeadó – lakás nem lakás céljára történő hasznosítását megelőzően – köteles kikérni a szomszédos lakások bérlőinek, illetve tulajdonosainak véleményét.

22. §

- (1) A képviselőtestület jogi személyekkel megállapodhat abban, hogy megüresedő önkormányzati bérlakásra bérlőkiválasztási jogot biztosít.
- (2) A képviselőtestület egyszeri vagy többszöri, legfeljebb háromszori bérlőkiválasztási jogot kizárólag határozott időre (3-6-9 évre), és ezen belül is meghatározott feltétel bekövetkeztéig biztosíthat.
- (3) A bérlőkiválasztási jog ellenértékét a felek – a mindenkori piaci viszonyok figyelembevételével – megállapodásban határozzák meg.
- (4) A bérlőkiválasztási jog ellenértékének alapja az adott lakás beköltözhető forgalmi értéke.
- (5) Mértéke
 - a.) egyszeres bérlőkiválasztási jog biztosításáért a forgalmi érték 1/3 része,
 - b.) kétszeres bérlőkiválasztási jog biztosításáért a forgalmi érték 2/3 része,
 - c.) háromszoros bérlőkiválasztási jog biztosításáért a forgalmi érték egésze.

23. §

- (1) Önkormányzati tulajdonú lakásra bérlőtársi szerződés a bérbeadást megelőzően, illetőleg a lakásbérleti jogviszony fennállása alatt is köthető.
- (2) Bérlőtársi jogviszony létesíthető a bérbeadó, a bérlő és a leendő bérlőtárs egyező akaratnyilvánításával, írásba foglalt megállapodással.
- (3) Bérbeadó bérlőtársi szerződést köthet a felek akaratával egyezően, legalább közeli hozzátartozói kapcsolatban álló személyekkel.

- (4) A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérleti szerződés megkötésének további feltétele legalább 2 éves életvitelszerű együttlakás.
- (5) Versenyeztetés útján szerzett bérleti jogra bérletársi jogviszony csak akkor létesíthető, ha az új bérletárs külön nyilatkozatban vállalja a bérbeadó felé az eredeti kötelezettség teljesítését.

24. §

Önkormányzati tulajdonú lakásban megüresedett társbérleti lakrészt ismételten, önálló bérletként bérbe adni nem lehet.

A megüresedett társbérleti lakrészt a lakásban visszamaradt társbérlet részére, kérelmére ki kell utalni.

A felek jogai és kötelezettségei

25. §

- (1) Képviselő-testület felhatalmazza a bérbeadót a bérbeadó és bérlet jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek között létrejövő megállapodás tartalmának meghatározására.
- (2) A bérbeadás feltétele, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlet köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlet a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét, s annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlet 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 bérlet a bejelentést menthető okból mulasztotta el és erről a bérbeadót – felhívására – írásban tájékoztatja.¹
- (3) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer- a bérlet szükségtelen háborítása nélkül- ellenőrzi. A bérlet arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles. Ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetve a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.²

26. §

Az a személy, aki a lakást jogcím nélküli használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

27. §

A lakást jogcím nélkül használó az ilyen lakáshasználat kezdetétől számított 6. hónap elteltét követő naptól a lakásból való kiköltözésig emelt használati díjat akkor köteles megfizetni, ha a bérbeadónak e rendelet alapján tett nyilatkozata, illetve a tv. 67., 75., 91. és 94. §-a alapján elhelyezésre nem tarthat igényt.

¹ Beiktatta a 18/2006. (VI.28) rendelet, hatályos 2006. június 28-tól

² Beiktatta a 18/2006. (VI.28) rendelet, hatályos 2006. július 28-tól

A használati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 6. hónaptól a lakbér kétszerese, ezt követően minden 6. hónaptól a lakbér egyszeresével tovább emelt összeg. A bérbeadó az (1) bekezdésében említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználata kezdetétől számított 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

28. §

Önkormányzati tulajdonú lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadható személyeken túl, a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával senkit sem fogadhat be.

A lakásbérlet megszűnése

29. §

Önkormányzati lakásra határozatlan időre kötött bérleti szerződést a felek közös megegyezéssel megszüntethetik.

30. §

(1) A bérlő térítésre tarthat igényt, ha
másik önkormányzati lakást nem kér, illetve nem kap,
a lakást kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas műszaki állapotban a bérbeadó részére átadja,
a bérbeadó felé tartozása nem áll fenn.

A térítés mértékének számításánál a lakás komfortfokozata és alapterülete figyelembevételével az alábbi szorzószám alkalmazandó:

a.) összkomfortos lakásnál	2.000,- Ft/m ²
b.) komfortos lakásnál	1.600,- Ft/m ²
c.) félkomfortos lakásnál	600,- Ft/m ²
d.) komfort nélküli lakásnál	400,- Ft/m ²

31. §

A bérbeadó a bérlőnek másik lakást adhat bérbe.

a a bérbeadó a bérlőnek a visszaadott lakásnál legalább 1 szobával kisebb, illetve alacsonyabb komfortfokozatú lakást ad bérbe, úgy a bérlőt a lakásokra e rendelet 30.§ (2)¹ bekezdése figyelembevételével megállapítható térítési díjak közötti különbséget megilleti.

32. §

¹ Módosította: 16/1995. (V. 24.) sz rendelet, hatályos: 1995. V. 24-től.

E rendelet 30. és 31. §-ban meghatározott pénzbeli térítést a szerződés megszüntetését, illetve megszűnését követően attól a naptól számított 15 napon belül kell egyösszegben a volt bérlő részére kifizetni, amikor a lakást a volt bérlő kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas műszaki állapotban bérbeadó részére visszaadta, és a bérbeadóval szemben fennálló tartozását kiegyenlítette.

¹Amennyiben a bérlő új lakás építése miatt mond le állandó használati jogáról, a lemondás elfogadásától számított 1 évig – ideiglenes jelleggel, határozott időre szóló bérleti szerződés alapján – a bérleményét tovább használhatja.

²Amennyiben a bérlő Szerencs város közigazgatási területén megvalósuló lakásépítés, vagy vásárlás miatt lakásbérleti jogviszonyáról a (2) bekezdésben foglalt feltétellel mond le, a lemondás elfogadásától számított 15 napon belül a pénzbeli térítés 50%-ának kifizetésére tarthat igényt. A térítési díjból fennmaradó összeget a lakás 1 éven belüli kiürítését követően veheti át, amennyiben a bérbeadóval fennálló kötelezettségeit rendezte, a lakást beköltözésre alkalmas műszaki állapotban, a bérbeadónak átadta.

33. §

Önkormányzati lakásra kötött bérleti szerződés felmondása esetén – amennyiben a bérlő részére cserelakást kell felajánlani – a bérbeadó a bérlővel megállapodhat abban, hogy a lakás biztosítása helyett részére pénzbeli térítést fizet.

A pénzbeli térítés mértéke e rendelet 30.§ (2)² bekezdése figyelembevételével állapítható meg. Megfizetésére e rendelet 32.§-ban¹ foglaltakat kell értelemszerűen alkalmazni.

34. §

Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakásra cserélhető, a bérlő kérelmére, a bérbeadó hozzájárulásával. A lakáscsere nem érinti a lakásokra kötött bérleti jogviszony időtartamát.

35. §

A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – a tv. alapján a bérleti jognak a határozott idő lejártáig való folytatására jogosultak kivételével – másik lakásra nem tarthat igényt.

36. §

Ha tv. erejénél fogva a volt bérlő vagy bérlőtárs köteles az önkormányzati bérlakás elhagyására, s elhelyezéséről a bérbeadó köteles gondoskodni, jogosult legalább egy szobás, olyan komfortfokozatú lakásra, amelynek korábban bérlője, illetve bérlőtársa volt. Az elhelyezés az elhagyott lakás bérleti jogviszonyából még fennálló időtartammal azonos időre szól.

Ezen elhelyezési kötelezettséget a bérbeadó 5 éven belül köteles teljesíteni. Amennyiben a jogosult az e rendeletben meghatározott pénzbeli térítésre tart igényt, úgy részére azt a bérbeadó 2 éven belül köteles megfizetni.

¹ Beiktatta: 21/2003. (X. 28.) sz. rendelet, hatályos: 2003. XI. 1-től.

² Módosította: 16/1995. (V. 24.) sz. rendelet, hatályos: 1995. V. 24-től.

Ilyen címen történő elhelyezésénél a bérlő köteles egy komfortfokozattal alacsonyabb értékű lakást is elfogadni.

Nem jogosult elhelyezésére az, akinek bárhol az országban beköltözhető személyi tulajdonú lakása, vagy ugyanabban a helységben más önkormányzati bérlakása van. Erre nézve a bérlő köteles személyi felelősségvállalása mellett nyilatkozatot tenni.

37. §

A bérlő a szociális alapon határozatlan időre bérbeadott lakás legfeljebb 50%-át – a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával – lakás céljára albérletbe adhatja, kivételesen indokolt esetben. A hozzájárulást a bérbeadótól – az albérleti szerződés egyidejű becsatolásával – írásban kell kérni.

A bérbeadó az albérletbe adáshoz csak akkor járulhat hozzá, ha a lakás nagysága az egy szobát meghaladja, s a bérlőnek indokolt okból átmenetileg nincs szüksége az egy szobát meghaladó lakrészre. A távollét akkor indokolt, amíg a bérlő azért van távol, mert gyógykezelésben részesül, katonai szolgálatot teljesít, lakóhelyén kívül dolgozik, vagy tanul és ott nincs állandó lakása, szabadságvesztés büntetését tölti, üdül, vagy családi körülményei ezt indokoltá teszik.

Az albérletbe adás időtartama nem lehet több, mint 3 év. Ezen időtartam alatt köteles a bérlő a lakbér kétszeresét megfizetni. Újabb hasznosításnál ismételten be kell szerezni a bérbeadó hozzájárulását.

A versenyeztetés útján szerzett bérlemény egésze, vagy annak egy része albérletbe adható. Ilyen bérlemények esetében is érvényes a (3) bekezdésben meghatározott lakbérfizetési kötelezettség.

A bérbeadói hozzájárulás nélkül történő albérletbe adás a bérleti jogviszony felmondásának alapjául szolgál.

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

A lakbér és a lakbértámogatás

38. §

(1) ¹E rendelet hatálya alá tartozó, versenyeztetéssel költségalapon meghatározott lakbérű lakások bérleti díja havonta négyzetméterenként nem lehet kevesebb, mint 524,- Ft/m².

(2) ¹E rendelet hatálya alá tartozó,

a) garzonházanként (fecskeházként), vagy közérdekű lakásigények kielégítésére bérbeadott lakások bérleti díjának mértéke legalább havonta, négyzetméterenként 472,- Ft.

b) Szociális elhelyezés céljára hasznosított lakás bérleti díjának mértéke komfortfokozatonként, havonta, négyzetméterenként a következő:

- összkomfortos 250,
- komfortos 200,
- félkomfortos 150,
- komfort nélküli 100 Ft.

(3) Önköltséges bérbeadással hasznosított lakásnál a bérbeadó esetenként közli a bért, s azt évenként egy alkalommal módosíthatja. Ha a bérlő a közölt lakbért nem fogadja el, az a lakásbérleti jogviszony felmondásának alapjául szolgál.

¹ Módosította: 21/2003. (X. 28.) sz. rendelet, hatályos: 2003. XI. 1-től, valamint a 14/2005 (X.25) sz. rendelet

- (4) Nem önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérbeadásánál a (2) bekezdésben meghatározott lakbérmértéket felső határnak kell tekinteni.
- (5) Szükséglakás bérének felső határa 10 Ft/m²/hó, alsó határa nincs.
- (6) ¹ Az önkormányzat tulajdonában, a Szerencsi Városüzemeltető Kht kezelésében lévő, szociális elhelyezést szolgáló, értékesítésre ki nem jelölt bérlemények lakbérének mértéke a (2) bekezdésben meghatározottak 50 %-a.

39. §

A lakbér mértékét – a lakás épületen belüli fekvése, helyiségekkel való ellátottsága, illetőleg fűtémódja alapján – csökkenteni lehet, ha a lakás alagsorban (a lakószoba padlószintje legalább 15 cm-rel, de a belmagasság 2/3-át meg nem haladó mértékben a terepszint alatt) van, 3, vagy ennél többszintes lakóépület földszintjén vagy I. emeletén van és valamennyi lakószoba ablaka az épület zárt udvarára néz, a komfortfokozatra megállapított feltételeknek megfelel, de a lakásban konyha (főzőfülke) helyett főzőszekrény, vagy fürdőszoba helyett zuhanyzó (mosdó-) fülke van.

Az (1) bekezdés alapján alkalmazható csökkentés mértéke együttesen is legfeljebb 20% lehet. A bérbeadó által közölt lakbért a bérlő csak számítási hiba, illetve a közlés téves jogcíme miatt kifogásolhatja.

40. §

A szociális helyzet alapján bérelt lakás esetében a bérlő a szociális törvény végrehajtására készített helyi rendeletben meghatározott feltételek esetén lakbértámogatásra jogosult. A megállapított lakbértámogatás összegét közvetlenül a bérbeadó számlájára kell átutalni.

41. §

A bérbeadó által a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatás díját a bérbeadó a mindenkori, helyben kialakult használati díjak figyelembevételével állapítja meg és közli a bérlővel. A használati díj nem lehet több, mint a bérleti díj 20%-a.

Átmeneti rendelkezések

42. §

Ha a szociális intézményből elbocsátott személy az intézménybe utaláskor lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára, részére a bérbeadó legfeljebb egy lakószobás, komfortos lakás bérbeadását ajánlhatja fel.

A lakásra csak abban az esetben tarthat igényt, amennyiben az általa kapott pénzbeli térítést egyösszegben visszafizeti, az esedékesség évében érvényes pénzintézeti kamattal együtt.

A pénzbeli térítés visszafizetése alól a képviselő-testület – indokolt esetben – felmentést adhat.

II.

A helyiségbérlet szabályai

¹ Beiktatta: 38/2001. (XI. 30.) sz. rendelet, módosította a: 21/2003. (X. 28.) sz. rendelet.

43. §

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait kell értelemszerűen alkalmazni.

44. §

A bérbeadó üres, nem lakás céljára szolgáló, általa kezelt helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbe.

45. §

A pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell

- a bérbeadásra meghirdetett helyiség fekvését (település, utca, házszám), alapterületét, rendeltetését, felszereltségi állapotát,
- a helyiség felhasználásának célját (üzlet, műhely, stb.), és az abban folytatható tevékenység megjelölését,
- a bérleti szerződés – határozott időre, vagy meghatározott feltétel bekövetkezéséig tartó – időtartamát,
- a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges, a leendő bérlő által saját költségen elvégzendő építési munkákat és azok elvégzésének határidejét, továbbá az esetleges eredeti állapot helyreállítási kötelezettségét,
- a pályázni jogosultak körét (egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, stb.),
- a fizetendő bér mértékét,
- a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét, továbbá a tárgyalás megtartásának helyét és időpontját.

A pályázati hirdetményt a helyben szokásos módon, legalább 15 napig kifüggesztve közszemlére kell tenni.

A versenyeztetés a havi bérleti díj figyelembevételével történik, a használatba adás nem lehet kevesebb 6 hónapi, s nem lehet több 10 évi időtartamnál.

46. §

A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell

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

Ha az előírt időben csak egy pályázati ajánlat érkezik, a pályázati kiírást még egyszer meg kell ismételni.

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

A pályázók közül az részesül előnyben, aki a legmagasabb bér megfizetését vállalja előre egy évre. Ajánlat-egyezőség esetén az nyeri a pályázatot, aki a legmagasabb összegű bérösszegű megfizetését a leghosszabb időtartamra vállalja.

47. §

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

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

48. §

A képviselőtestület felhatalmazza a bérbeadót a bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek között létrejövő megállapodás tartalmának meghatározására.

49. §

A bérbeadó a bérlő részére más személynek a helyiségébe történő befogadásához akkor adhat hozzájárulást, ha
a bérlő által végzett és a befogadni kívánt személy által folytatott tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja és
felek bérlőtársi szerződést kötnek.

50. §

A jogszerű használat során a tevékenység jellegének megváltoztatásához a bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges. A tevékenység engedély nélküli megváltoztatása azonnali felmondást vonhat maga után, s az újrahazsnosítás költségei is a volt bérlőt terhelik.

51. §

A bérlő a helyiség bérleti jogát – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával – másra átruházhatja.
A helyiség bérleti jogának átruházásáról szóló megállapodást – annak megkötésétől számított 15 napon belül – a bérlő köteles a bérbeadói hozzájárulás megadása iránti kérelméhez becsatolni.

A megállapodásnak tartalmaznia kell
a helyiség fekvését (település, utca, hászám),
a helyiség alapterületét és az eddig fizetett bérleti díj összegét,
az átvevő által folytatni kívánt tevékenység meghatározását,
az átvevő nyilatkozatát arról, hogy a bérbeadó által a helyiség használati értékéhez igazodó, újonnan közölt bér megfizetését vállalja.

A bérbeadói hozzájárulás nélkül történő bérleti jog átruházása a bérleti jogviszony felmondásának alapjául szolgál.

A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha az átvevő
az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
tevékenysége külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik.

A bérbeadó a hozzájárulás megadását önkormányzati érdekből megtagadhatja, ha
településrendezési és –fejlesztési,
egészségvédelmi, vagy
egyéb okból.

A bérbeadói hozzájárulás feltétele

az esetleges díjhátralék, valamint
a korábban versenyeztetés során elért bérleti díj egyszeri éves összegének egyetemleges
megfizetése,
A helyiség használati jogát megszerző az eredetileg megállapított használati időtartamig
válhat jogszerű használóvá.

52. §

Önkormányzati tulajdonban álló helyiség elcseréléséhez a bérbeadó írásbeli hozzájárulása
szükséges. A kérelemhez a csereszerződést a bérlő köteles becsatolni.
A helyiség cseréjéhez a bérbeadói hozzájárulás megtagadható, ha
a cserehelyiség nem áll önkormányzati tulajdonban,
a csere önkormányzati érdekeket sért.
A bérbeadói hozzájárulás nélkül végrehajtott csere a bérleti szerződés felmondásának alapjául
szolgál.
A helyiségek bérleti jogának cseréje nem érinti a helyiségekre kötött bérleti jogviszony
időtartamát.
A bérbeadói hozzájárulás feltétele
az esetleges díjhátralék, valamint
a korábban versenyeztetés során elért bérleti díj egyszeri éves összegének külön-külön
történő megfizetése.
Hozzájárulás esetén az egyes helyiségekre fennálló bérleti jogviszonyok még hátralévő
tartamára az új bérlők bérleti szerződést kötelesek kötni.

53. §

A helyiség pályáztatására e rendelet 17-19.§-ban foglaltakat értelemszerűen alkalmazni kell,
az alábbi eltérésekkel:
a bánatpénz összege 50.000 Ft.,
a licit összege az éves bér 20 %-a.

III.

Átmeneti rendelkezések

54. §

A bérbeadó a jelen rendeletben foglalt feltételek és követelmények figyelembevételével
felülvizsgálja a már nyilvántartott igényléseket, valamint a korábban elfogadott
névjegyzéket, 1994. március 31-ig.
A névjegyzéken és a nyilvántartásban lévő igénylők közül törölni kell az igénylés
feltételeinek nem megfelelőket.
A végleges névjegyzékre felvettek közül szociális bérlakásra csak e rendeletben
meghatározott feltételekkel rendelkező igénylők jogosultak.

55. §

Olyan helyiség visszavétele esetén, melynél a jogszerű használó igénybevételi díjat fizetett, a térítés összegét a bérlő és a bérbeadó megállapodása határozza meg. A térítés összege azonban nem lehet több, mint a befizetett igénybevételi díj.

56. §

¹Ha a bérlő lakásbérleti jogáról Szerencs város közigazgatási területén megvalósuló lakásépítés, vagy vásárlás miatt mondott le, e rendeletben meghatározott összegű pénzbeli térítés háromszorosára tarthat igényt.

A lemondásért járó pénzbeli térítés emelt összege csak az 1993. december 31. napja előtt keletkezett, határozatlan idejű bérleti jogviszony esetén adható.

57. §

A rendelet hatálybalépése előtt keletkezett bérleti jogviszonynál a bérlő a 38. § (2) bekezdése szerint megállapított kedvezményes lakbért köteles fizetni.

Ez a kedvezményes lakbér a bérlőt minden feltétel nélkül legkésőbb 1998. december 31-ig illeti meg. Ezt követően a bérbeadó jogosult önköltséges lakbért közölni, amennyiben a bérlő a szociális bérlakásra jogosultság követelményeinek nem felel meg.

Amennyiben a rendelet hatálybalépése előtt keletkezett jogviszonynál a rendelet hatálybalépését követően a kedvezményezett a bérleti jogviszony folytatása, vagy lemondás következtében válik a lakás bérlőjévé, úgy a bérbeadó 6 hónap után önköltséges lakbért közzölhet, ha az új bérlő a szociális helyzet alapján nem jogosult önkormányzati bérlakásra.

Záró rendelkezések²

58. §

Ez a rendelet 1994. január 1. napjával lép hatályba.

Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben az igényjogosultságra, a lakásigény mértékére, valamint a lakásbérleti jogviszonnyal kapcsolatos egyes kérdésekre vonatkozó előírásoknál nem kell alkalmazni, arra a korábbi szabályozás érvényes, amennyiben az a bérlőre nézve kedvezőbb.

Az új lakásbérek tekintetében – a versenyeztetett és önköltséges lakások lakbérét kivéve – a rendelet előírásai 1994. július 1. napjával lépnek hatályba.

E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a lakásgazdálkodásra vonatkozó módosított és kiegészített korábbi helyi rendelet.

¹Az önkormányzat bérlakás állománya növelésének támogatásával létrejött lakásokra vonatkozó lakbére a lakások használatba vételi engedélye kiadását követő hónap 1. napjától lép életbe.

¹Ahol a rendelet szociális és egészségügyi bizottságot említ, ott szociális bizottságot, bérbeadó alatt pedig Szerencsi Városüzemeltető Közhasznú Társaságot kell érteni.

Szerencs, 1993. december 15.

¹Módosította: 16/1995. (V. 24.) sz. rendelet, hatályos: 1995. V. 24-től

²Beiktatta: 21/2003. (X.28.) sz. rendelet, hatályos: 2003. XI. 1-től, egyidejűleg a 16/2001. (V.24.) és a 38/2001. (XI. 30.) sz. rendelet hatályát veszti.

(Magda Gábor sk.)
polgármester

(Dr. Bíró László sk.)
jegyző