

LETENYE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
9/1993. (XII.15.) számú

r e n d e l e t e

a lakások és helyiségek bérletéről*

(módosításokkal egységes szerkezetben)

A Képviselőtestület a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv-ben kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. RÉSZ

Általános rendelkezések

1. §.

A rendelet hatálya

E rendelet hatálya kiterjed Letenye város Önkormányzatának tulajdonában álló lakásra, helyiségre (továbbiakban: lakás, helyiség), valamint a velük kapcsolatos közös használatra szolgáló helyiségekre és területekre, továbbá a korábban hatósági kiutalás útján bérbeadott nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

2. §.

Értelmező rendelkezések

E rendelet alkalmazása során használt fogalmakra a Ptk-ban és az 1993. évi LXXVIII. tv-ben foglalt értelmű rendelkezések és meghatározások az irányadóak.

3. §.¹

Kezelői feladatok ellátása

Letenye Város Képviselőtestülete az e rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok kezelését és a bérbeadói feladatok ellátását az Építőipari Kereskedelmi Közszolgáltató Önkormányzati Vállalat igazgatójára bízva, kivéve a Polgármesteri Hivatal vagyongazdálkodója által kezelt és bérbeadott nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, melyek felsorolását e rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

4. §.

A lakások hasznosításának módja

/1/ Az önkormányzati lakásokat elsősorban szociális alapon történő bérbeadással kell hasznosítani.

/2/ A szociális célú bérbeadás mellett biztosítani kell a lakástörvényben az önkormányzatok részére előírt elhelyezési és bérbeadói kötelezettségeket is.

/3/ Pályázat útján kell bérbe adni azokat az önkormányzati lakásokat, amelyekre

- a bérlőkijelölési jog nem áll fenn,
- kötelező elhelyezési feladat ellátásához nem szükséges és
- szociális lakásként nem hasznosítható.

* Kihirdetve: 1993. december 15.

¹ Megállapította: Letenye Város Önkormányzatának 14/1999. (VI.16.) számú rendeletének 1. §-a.
Hatályos: 1999. június 16-tól

/4/ Letenye Város Önkormányzata által létrehozott és fenntartott intézmények megfelelő szakember ellátása érdekében a szakemberek elhelyezése céljából a munkaviszony fennállásának időtartamára, önkormányzati lakás biztosítható.

/5² A (4) bekezdésben foglalt hasznosítási módot kivéve önkormányzati bérlakásra bérleti szerződés csak határozott időre köthető. A határozott idejű bérleti szerződés időtartama nem haladhatja meg az öt évet. A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások esetében a határozott idő lejártakor a bérleti szerződés - amennyiben a jogosultság feltételei továbbra is fennállnak -, az Egészségügyi és Szociálpolitikai Bizottság javaslatára újabb öt évre meghosszabbítható.

II. RÉSZ

I. FEJEZET

A szociális célú lakásbérbeadás

5. §.³

A szociális bérlakásra jogosultság feltételei

/1/ Szociális helyzetük alapján önkormányzati bérlakásra a nagykorú magyar állampolgárok, bevándorlási, letelepedési engedéllyel rendelkező személyek, a magyar hatóság által menekültként elismert személyek, illetve EGK tagállam jogszerűen Magyarországon tartózkodó állampolgárai jogosultak, ha

- az igénylőnek és a vele együttköltöző családtagjainak az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét, egyedülálló esetén két és félszeresét,
- az igénylő és a vele együttköltöző családtagjainak tulajdonában lévő ingatlan, jármű, gépi meghajtású termelő- és munkaeszköz, továbbá vagyoni értékű jog forgalmi értéke együttesen nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének ötvenszeresét.

A szociális jellegű lakásigénylés jogosultságai feltételeinek vizsgálatakor nem minősül vagyonnak a mozgáskorlátozottságra tekintettel fenntartott gépjármű.

/2/ A lakásigénylések elbírálásánál azonos feltételek fennállása esetén, szociális helyzete alapján előnyt élvez:

- aki kiskorú gyermekek ellátásáról gondoskodik,
- gyermekét egyedül nevelő szülő,
- aki rokkant, munkaképtelen,
- akinek családjában tartósan beteg személy él.

/3/ Nem jogosult szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakásra, aki, vagy akinek házastársa a településen saját tulajdonú beköltözhető lakással rendelkezik, vagy szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan adatokat közöl, amelyek számára jogtalan előnyt jelenthetnek.

6. §.

A jogos lakásigény mértéke

/1/ 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.

² Beiktatta: Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2004. (XI. 24.) számú rendeletének 1. §-a.
Hatályos: 2004. november 24-től

³ Megállapította a szakasz szövegét: Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2004. (XI. 24.) számú rendeletének 1. §-a.
Hatályos: 2004. november 24-től

/2⁴ A jogos lakásigény mértékének meghatározása:

- egy-két személy esetében: egy – kettő lakószoba,
- három személy esetében: másfél – kettő és fél lakószoba,
- négy személy esetében: kettő – három és fél lakószoba.

Minden további személy esetében fél lakószobával nő a lakásigény mértékének felső határa.

7. §.

A szociális rászorultság elbírálása

/1/ A szociális helyzet alapján történő bérbevétel iránti igényeket /továbbiakban: bérbevételi ajánlat/ meghatározott formanyomtatványon a Polgármesteri Hivatalnál kell benyújtani.

A bérbevételi ajánlathoz csatolni kell:

a./ a család kereső tagjainak jövedelem igazolását, valamint vállalkozó esetén az APEH adóigazolását,

b./ a vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatokat,

c./ tartós egészségkárosodás esetén a kezelő orvos erről szóló igazolását.

/2/ A Polgármesteri Hivatal Igazgatási Osztálya a benyújtott ajánlatokat 60 napon belül megvizsgálja és a jogszabályok és környezetanulmány alapján önkormányzati bérlakás bérletére jogosult, vagy nem. Ennek megfelelően az igénylést nyilvántartásba veszi és erről az érdekeltet értesíti, vagy az igénylés elutasítására tesz javaslatot az egészségügyi és szociálpolitikai bizottságnak.

/3/ Az igénylés elutasítása esetén felülvizsgálati kérelemmel a képviselőtestülethez lehet fordulni.

8. §.

A lakásbérbeadási névjegyzék

/1/ A Polgármesteri Hivatal a bérbevételi ajánlat és a környezetanulmány figyelembe vételével évente előkészíti a bérbeadási névjegyzéket és az egészségügyi és szociálpolitikai bizottság elé terjeszti.

/2/ A szociális lakások bérbeadási címjegyzékét az egészségügyi és szociálpolitikai bizottság javaslata alapján a képviselőtestület határozza meg évente.

/3/ A képviselőtestület által jóváhagyott lakásbérbeadási névjegyzéket a Polgármesteri Hivatal hirdető tábláján ki kell függeszteni.

A lakásbérleti igényeket a névjegyzéki sorrend szerint kell teljesíteni. A sorrendtől csak abban az esetben lehet eltérni, ha a rendelkezésre álló lakás szobaszáma ezt indokolja, vagy az igénylő nem fogadja el a felajánlott lakást, vagy ha rendkívüli helyzet ezt indokolja.

Megüresedő lakás esetén a képviselőtestület határozatban dönt a bérlő személyéről, mely határozatot a jegyző megküldi az ÉKKÖV igazgatójának.

/4/ A jóváhagyott névjegyzékben szereplő igénylőt a képviselőtestület a névjegyzékről törölheti, ha:

a./ valótlan adatokat közölt, a valós adatokat a helyszíni szemle alkalmával sem tárta fel, és ennek következtében került a névjegyzékre,

b./ amennyiben az igénylő a jogos lakásigénye mértékét elérő és műszakilag megfelelő, részére legalább két felajánlott lakást nem fogad el,

⁴ Megállapította: Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2004. (XI. 24.) számú rendeletének 2. §-a.

Hatályos: 2004. november 24-től.

c./ lakásproblémáját önerőből megoldotta.

/5/ Mellőzheti a képviselőtestület a lakásbérbeadási névjegyzékre való felvételnél azt az igénylőt, akinek életvitele alapján tőle nem várható el a másik lakás rendeltetésszerű használata.

/6/ A képviselőtestület a bérbeadási névjegyzékre nem veheti fel azt az igénylőt, aki korábban nagyobb szobaszámú, vagy magasabb komfortfokozatú lakását elcserélte és a cserétől 5 év még nem telt el.

/7/ Bérbeadási névjegyzékre való felvétel mellőzésével teljesíthető a bérbeadás, ha az igénylő nagyobb lakás visszaadása ellenében kisebb, vagy az általa bérelt lakásának komfortfokozatánál alacsonyabb komfortfokozatú lakást kér és szociális bérlakásra jogosult.

9. §.

A házastársak /élettársak/ igénylésére vonatkozó rendelkezések

/1/ Házastársak /élettársak/ lakásbérleti igénylésüket csak együttesen nyújthatják be.

/2/ A házasság jogerős bírói ítélettel történt felbontását, illetve az életközösség megszüntetését követően a korábban benyújtott bérbevételi ajánlatot az alábbiak szerint kell elismerni folyamatosnak:

- ha a házasság megkötése, illetve az életközösség létesítése előtt mindkét fél rendelkezett érvényes bérbevételi ajánlattal, akkor a felek igénylése a benyújtás időpontjától,
- ha a házasságkötés /életközösség létesítése/ előtt csak az egyik fél rendelkezett érvényes bérbevételi igényléssel, akkor az igénylés e fél vonatkozásában a házasságkötés /életközösség létesítése/ napjától,
- ha a bérbevételi ajánlatot a felek a házasságkötés /életközösség létesítése/ után nyújtották be, akkor az igénylés mindkét fél vonatkozásában a benyújtás időpontjától

tekintendő folyamatosnak, amennyiben továbbra is fennáll a szociális bérlakásra való jogosultság.

/3/ Amennyiben a házastársak /élettársak/ már a képviselőtestület által jóváhagyott bérbeadási névjegyzékre felvételt nyertek és a házasság felbomlik, életközösség megszűnik, a bérleti szerződést azzal a féllel kell megkötni, akinek a személyében a felek egymás között megegyeztek. A megegyezésről szóló nyilatkozatot a Polgármesteri Hivatallal írásban, a magánokirat követelményeinek megfelelő formában kell közölni.

Megegyezés hiányában a kiskorú gyermekek érdekeinek szem előtt tartásával a képviselőtestület dönti el, hogy melyik volt házastárral kell a bérleti szerződést megkötni.

A gyermektelen házaspárok a névjegyzékről törlésre kerülnek, és esetükben a /2/ bekezdés rendelkezései szerint kell eljárni.

/4/ A /3/ bekezdésben foglalt esetekben ismételten meg kell vizsgálni a szociális bérlakásra való jogosultság további fennállását is.

II. FEJEZET

10. §.

Versenytárgyalás útján történő lakás bérbeadás

/1/ Ha a lakás szociális lakásként nem hasznosítható és kötelező elhelyezési feladat ellátásához sem szükséges, továbbá bérlőkijelölési jog sem áll fenn a lakás bérbeadására, a Polgármesteri Hivatal pályázatot ír ki.

/2/ A pályázati kiírás kötelező tartalma:

- a lakás címe és műszaki adatai,
- az alap lakásbérleti díj Ft/m²/hó-ban meghatározva,

- a pályázati ajánlat benyújtásának módja és határideje,
- a versenytárgyalás helye és időpontja,
- egyéb pályázati feltételek

/3/ Az ajánlat kötelező tartalma:

- a pályázató adatai /név, lakcím/
- nyilatkozat arról, hogy a pályázati feltételeket a pályázó elfogadja

/4/ A pályázatot a versenytárgyalás időpontját legalább 20 nappal megelőzően a Polgármesteri Hivatal hirdető táblájára ki kell függeszteni és nyilvánosan meg kell hirdetni.

A pályázatok benyújtására legalább 10 napos határidőt kell biztosítani.

/5/ Nem kell versenytárgyalást tartani, ha az előírt határidőben csak egy pályázati ajánlat érkezett. Ilyenkor a lakást a pályázó részére a meghirdetett feltételekkel kell bérbeadni.

11. §.

A versenytárgyalás

/1/⁵ A versenyeztetés nyertese az lehet, aki előre egy összegben a legtöbb, de legalább 3 hónapra előre vállalja a lakás bérleti díjának egy összegben, előre történő megfizetését.

/2/ A versenytárgyalást elnyert pályázóval a jegyző értesítése alapján a bérbeadó köt bérleti szerződést.

/3/ A pályázati tárgyalást – a Polgármesteri Hivatal folytatja le. A pályázati tárgyalásról jegyzőkönyv készül. A tárgyalás befejeztével az ügyintéző közli a megjelentekkel a pályázat eredményét.

/4/ Az eredmény megállapítása után a bérbeadó a pályázat nyertesével bérleti szerződést köt.

/5/ Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés kötése előtt bejelenti, hogy a lakást nem kívánja használatba venni, vagy azt az előírt határidőben nem veszi használatba, a bérbeadó a pályázati tárgyaláson részt vett következő legmagasabb összegű ajánlatot tevő pályázó részére adja bérbe.

12. §.

Építési munkák elvégzésére versenytárgyalás kiírás

/1/ Versenytárgyalás útján adható bérbe a lakás akkor is, ha abban karbantartáskörét meghaladó felújítási, helyreállítási munkák elvégzése szükséges, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségből lakás alakítható ki.

/2/ A versenytárgyalást az elvégzendő munkák részletes leírásával és költségvetésével, továbbá a bérbeadás feltételeinek meghatározásával kell kiírni. A pályázati kiírás és a pályázat kötelező tartalmára értelemszerűen alkalmazni kell a 10.§-ban foglaltakat azzal az eltéréssel, hogy a pályázatot az nyeri el, aki a helyreállításra, átalakításra, a költségviselésre és a bérleti feltételekre a legkedvezőbb ajánlatot teszi.

/3/ Ha a helyreállítási, átalakítási munkák költsége meghaladja a lakás átalakítása utáni állapot szerinti 5 évre számított lakbérének összegét, a lakásra olyan bérleti szerződés köthető, mely legalább 75 %-osan biztosítja az építési költségek lakbérben történő érvényesítését.

⁵ Megállapította: Letenye Város Önkormányzatának 7/2002. (IV.10.) számú rendeletének 1. §-a.
Hatályos: 2002. április 10-től

III. FEJEZET

Önkormányzati intézmények dolgozói részére lakás juttatás

13. §.

/1/ Az önkormányzati intézmények és a város megfelelő szakember ellátása érdekében lakásbérleti névjegyzék és versenytárgyalás mellőzésével lakás biztosítható annak a szakembernek, akinek alkalmazása az önkormányzat valamely intézményének kötelező feladata ellátásához feltétlenül indokolt. /szakember elhelyezés/

/2/ Szakember elhelyezés körében csak akkor adható bérbe önkormányzati bérlakás, ha a leendő bérlő és vele együtt költöző hozzátartozói tulajdonában, bérletében nincs letenyei lakásingatlan.

14. §.

/1/ Szakember elhelyezés céljára lakást legfeljebb a munkaviszony időtartamára lehet bérbe adni.

15. §.

/1/ Szakember elhelyezés céljából lakást bérbe adni a képviselőtestület határozata alapján lehet annak a személynek, aki az önkormányzati intézménnyel munkaviszonyban /közalkalmazotti, vagy köztisztviselői viszonyban/ áll, vagy a város érdekében elhelyezése feltétlen szükséges.

/2/ A szakember elhelyezés céljából bérbe adott lakásra az e rendeletben foglalt szabályokat kell alkalmazni az alábbi eltéréssel:

- a lakásba a bérlő a ténylegesen vele együtt költöző és az ott született hozzátartozókon kívül mást nem fogadhat be, kivéve a szülőt, nevelőszülőt,
- a bérlőtársi jogviszony a lakásra nem jöhet létre,
- a bérleti jogviszony folytatására a közvetlen hozzátartozók sem jogosultak,
- a lakás egy részének más célú hasznosítás kizárt.

III. RÉSZ

A BÉRLETI JOGVISZONY TARTALMA

A felek jogai és kötelezettségei

16. §.

A lakás átadása

/1/ A bérbeadó a lakást a bérlő részére leltár szerint tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át. A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbe adó köteles gondoskodni. Ha a bérbe adó e kötelezettségére elvégezheti a bérbe adó írásban történő felhívását követően.

/2/ A lakás átadásakor leltárt kell felvenni: abban fel kell tüntetni a lakás, illetőleg a lakásberendezések tényleges állapotát /pl. a lakásberendezések hiánya, a burkolatok, festés, mázolás állapota/, valamint a bérlő esetleges észrevételeit. A bérlő az átvételt a leltár aláírásával köteles elismerni.

/3/ A lakás rendeltetésszerű használatra akkor is alkalmas, ha egyes lakásberendezéseket:

- a./ a bérlővel kötött külön szerződés alapján szolgáltató egység biztosítja,
- b./ a bérbe adó és a bérlő megállapodása alapján a bérbe adó költségére a bérlő szerzi be,
- c./ a bérbe adó azért nem szolgáltat, mert erre a bérlő a lakásbérleti szerződés alapján nem tart

igényt.

17. §.

A lakás rendeltetésszerű használata ellenőrzése

A bérbe adó a rendeltetésszerű és gondos használatot, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését a bérlő nyugalmának és foglalkozásának zavarása nélkül a lakásban munkanapokon, előzetes értesítés alapján 8-20 óra közötti időben ellenőrizheti. A bérlő az ellenőrzést tűrni köteles.

18. §.

A karbantartási, felújítási, pótlási és cserekötelezettség

/1/ A bérbe adó köteles gondoskodni:

- a./ az épület állagának karbantartásáról,
- b./ az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
- c./ a falak és a közös használatra szolgáló helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről.

/2/ A bérbe adó köteles gondoskodni:

- a./ az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és terület tisztántartásáról és a szükség szerinti megvilágításról, valamint
- b./ a háztartási szemét elszállításáról, külön térítés ellenében,
- c./ a közös használatra szolgáló helyiségek üzemeltetési költségének megfizetéséről.

19. §.

A lakás átalakítása, korszerűsítése

/1/ A bérbe adó hozzájárulhat, hogy a bérlő a lakást átalakítsa, korszerűsítse, ha a bérlő a munkák elvégzésének költségét vállalja.

/2/ A bérbe adó hozzájárulása esetén köteles bekérni a bérlő által elvégezni kívánt munka várható költségét, a munka jellegétől függően a műszaki leírást és tervet.

/3/ Ha a bérlő az /1/ bekezdésben foglalt munkát bérbeadói hozzájárulás és hatósági engedély nélkül végzi el, a bérbe adó kötelezheti az eredeti állapot helyreállítására.

/4/ Ha a bérbe adó – a hozzá benyújtott iratok alapján – korszerűsítési munka esetén 30 napon belül, egyéb munka /átalakítás, lakásépítés stb./ esetében 60 napon belül nem nyilatkozik, a bérbe adó részéről a munka elvégzéséhez szükséges hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

/5/ A költségek elszámolására a bérlő és bérbe adó közötti megállapodás az irányadó.

20. §.

/1/ A lakás átalakítása:

a./ a lakás műszaki megosztása, alapterületének és lakószobák számának megváltoztatása /bővítése, csökkentése, továbbá

b./ a bérlőt a lakás rendeltetésszerű használatában más módon akadályozza, vagy jelentősebb mértékben korlátozza.

/2/ A lakás korszerűsítése: egyedi gáz-, vagy elektromos fűtő, illetőleg melegvíz szolgáltató berendezés felszerelése, továbbá a lakás komfortfokozatát növelő egyéb építési-szerelési munka elvégzése.

IV. RÉSZ

A lakások bérleti díja és a lakáshasználati díj

21. §.

/1/ A lakásokra fizetendő bérleti díjat az önkormányzat külön rendeltben szabályozza.

/2/ A bérbe adó a lakbér elengedését, illetőleg mérséklését állapíthatja meg arra az időre, amíg

a./ a bérbe adó karbantartási, felújítási, pótlási, csere kötelezettségét a bérlő felszólítása ellenére sem teljesíti, és a bérlő emiatt a lakást, vagy annak egy jelentős részét harminc napot meghaladó ideig rendeltetésszerűen nem használhatja,

b./ a bérlőt a lakás rendeltetészerű használatában más módon akadályozza, vagy jelentősebb mértékben korlátozza.

/3/ Ha a bérbe adó a lakbér elengedésére, illetőleg más részére irányuló igényt harminc napon belül nem ismeri el, a bérlő további 30 napon belül a bírósághoz fordulhat. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. A bíróság jogerős határozatáig a korábbi lakbért kell megfizetni.

/4/ Az a személy, akinek a bérbe adóval kötött lakásbérleti szerződése megszűnt, vagy ilyen szerződést a bérbe adóval nem kötött, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 6 hónap elteltével az alábbi emelt összegű használati díjat köteles fizetni.

a./ az első évben a havi használati díj kétszerese,

b./ ezt követően minden évben az előző évi havi díjat kétszeresére kell emelni.

V. RÉSZ

22. §.

A bérleti jogviszony megszűnése és a lakás visszaadása

/1/ A szerződésben meghatározott idő elteltével – amennyiben a bérleti szerződés meghatározott időre szólt – a bérleti jogviszony megszűnik és a bérlő külön felszólítás nélkül és mindennemű elhelyezési és térítési igény nélkül a lakást köteles visszaadni a bérbe adónak.

/2/ A bérbeadónak a lakás visszaadásakor meg kell állapítania a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát, illetőleg az esetleges hibákat, hiányosságokat, és a megállapításokat írásba kell foglalni.

/3/ Nyilatkoztatnia kell a bérlőt az öt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetőleg az ellenérték megtérítésének módjáról és határidejéről.

/4/ Ha a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetésére, vagy az ellenérték megtérítésére nem nyilatkozik, illetőleg a bérbe adó a bérlő nyilatkozatát nem fogadta el, a bérbe adó a lakás visszaadásától számított 30 napon belül a bíróságtól kérheti a bérlő felelősségének megállapítását.

/5/ A bérlő köteles a lakás bérét és költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt tisztán, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban a bérbe adónak jegyzőkönyvben át nem adja.

23. §.

/1/ Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, a bérbe adó az örökösöt:

a./ kötelezi, hogy a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat, az örökhagyó halálát követő 30 napon belül szállítsa el,

b./ nem kötelezheti a bérlő által elmulasztott karbantartási és javítási munkák elvégzésére, illetőleg azok költségének a bérbe adó felé történő megtérítésére.

/2/ Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból határidőre nem szállítja el, azokat a bérbe adó – 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/ Amíg az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból nem szállítja el, az üresen tartott lakással kapcsolatos olyan üzemeltetési és fenntartási költségek, amelyek egyébként a bérlőt terhelnék, az örökösöt terhelik. Ezen felül az örökös az /1/ bekezdés a./ pontjában megjelölt határidőn belül az üresen tartott lakásra megállapítható lakbér egyszerűsének, határidőn túl pedig a kétszeresének megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni.

/4/ Ha az elhalt bérlőnek lakbér, illetve használati díj hátraléka van, akkor a bérbe adó köteles azt hagyatéki teherként bejelenteni, melyért az örökös az örökhagyó hagyatékának erejéig felel.

24. §.

Ha a bérlő a saját költségén létesített lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor leszereli, a bérbe adónak köteleznie kell a bérlőt az eredeti állapot visszaállítására, vagy annak költségének megtérítésére, illetőleg a rendeltetésszerű használhatóság más módon történő biztosítására.

25. §.

A képviselőtestület felhatalmazza a bérbe adót, hogy a jelen rendeletben a lakástörvényben és a Ptk-ban nem szabályozott egyéb kérdéseket, a bérlővel történő megállapodás útján a bérleti szerződésben rendezze.

VI. RÉSZ**I. FEJEZET**Lakásba befogadás és a tartási szerződés feltételei**26. §.**

/1/ A bérlő a lakásba a bérbe adó írásbeli hozzájárulásával befogadhatja

a./ élettársát, amennyiben a város területén másik beköltözhető lakással nem rendelkezik,

b./ testvérét, ha a befogadás után a család minden tagja részére legalább 6 m² nagyságú lakóterület még biztosítható,

c./ a befogadás a későbbiekben sem eredményezheti a lakásbérleti jogviszony folytatását.

/2/ A fenti rendelkezést értelemszerűen a bérlőtársak esetében is alkalmazni kell.

27. §.

/1/ Önkormányzati bérlakásra kötendő tartási szerződéshez való hozzájárulást meg lehet tagadni, ha:

- az eltartó kiskorú, vagy

- a bérlő egészségi, szociális és egyéb körülményei nem utalnak arra, hogy tartásra, gondozásra rászorult, vagy
- az eltartó a tartáshoz szükséges jövedelemmel nem rendelkezik, vagy
- ha az eltartónak már más eltartottal is van érvényes tartási szerződése a városban.

/2/ A Polgármesteri Hivatal környezetanulmány készítésével és a szükséges okiratok, nyilatkozatok beszerzésével állapítja meg az /1/ bekezdésben foglaltak meglétét.

/3/ A tartási szerződés érvénytelensége, felbontása, vagy megszüntetése a lakásbérleti jogviszony folytatását kizárja.

/4/ A lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződés jóváhagyása vagy elutasítása az egészségügyi és szociálpolitikai bizottság javaslata alapján a képviselőtestület hatáskörébe tartozik, melynek döntéséről a jegyző írásban értesíti a bérbeadót.

II. FEJEZET

A lakásbérleti jog folytatása a bérlő halála esetén

28. §.⁶

A bérlő halála esetén nem folytathatja a lakásbérleti jogviszonyt az a személy, akinek, vagy a házastársának vagy a kiskorú gyermekének a tulajdonában a város területén beköltözhető, vagy bármely módon hasznosított lakása van, kivéve azt a személyt, akit a törvény 21. §. /2/ bek. alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

29. §.

/1/ A lakásbérleti jog folytatására jogosultnak a bérlő halálától számított harminc napon belül kell kérni jogosultsága elismerését.

/2/ Ha a lakásbérleti jog folytatására van olyan jogosult személy, aki e jogának elismerését az /1/ bekezdésben előírt határidőben nem kérte, a Polgármesteri Hivatal köteles őt felhívni, hogy nyolc napon belül nyilatkozzék kíván-e jogával élni. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

/3/ Ha a lakásbérleti jog folytatására vonatkozó jogosultság elismerését az eltartó kéri, a bérleti szerződés megkötése előtt a Polgármesteri Hivatal nyilvántartása, és környezetanulmány alapján köteles megállapítani, hogy az eltartó a tartási kötelezettségét teljesítette-e. A tartási kötelezettség nem teljesítése esetén a jogosultság elismerését el kell utasítani.

30. §.

A lakásbérleti jogot a jogosult személy változatlan feltételek mellett folytatja, ha a jogosultságát a képviselőtestület elismerte.

⁶ Megállapította: Letenye Város Önkormányzatának 3/1994. (II.23.) számú rendeletének 2. §-a.
Hatályos: 1994. február 23-tól

III. FEJEZET

Lakásbérlet megszűnésekor másik lakás biztosításának feltételei, vagy pénzbeli térítés fizetése

31. §.

/1/ A bérbe adó a lakás bérlőjével a határozatlan idejű bérlet esetén a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetheti:

a./ ha a lakás bérlője részére alacsonyabb lakbérű cserelakást tud biztosítani,

b./ ha a bérlő meglévő lakása helyett másik lakás biztosítására nem tart igényt,

/2/ A bérlő részére csak kivételes esetben biztosítható a meglévő lakásánál magasabb komfortfokozatú lakás.

32. §.

/1/ A bérbe adó a bérleti szerződést – a lakás átalakítása, korszerűsítése, lebontása céljából – akkor mondhatja fel, ha a felmondási idő lejártával a bérlő részére a városban megfelelő, másik lakást tud biztosítani.

/2/ Ha a bérlő másik lakásra nem tart igényt, határozatlan idejű bérleti szerződés esetén részére a leadott lakásra megállapított két évi lakásbérleti díjat kell kifizetni.

IV. FEJEZET

Lakáscsere feltételei

33. §.

Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakásra cserélhető.

34. §.

Bérlőtársi jogviszony esetében a bérlőtárs a bérlőtársi jogát is elcserélheti. Ehhez a bérbe adó hozzájárulásán felül a többi bérlőtárs hozzájárulása is szükséges.

35. §.

/1⁷ Önkormányzati bérlakásra kötött csereszerződéshez a hozzájárulás csak akkor adható meg, ha a benyújtott csereszerződésben az önkormányzati bérlakás leendő bérlője vállalja a jelenlegi bérlővel kötött bérleti szerződésben foglaltak teljesítését. A cseréhez történt hozzájárulás után az új bérlővel a régi bérleti szerződésben foglaltak szerinti szerződés köthető.

/2/ A bérbe adó a lakáscseréhez kért hozzájárulást köteles megtagadni, ha a felek szándéka ténylegesen nem lakáscserére, hanem a lakásbérleti jog jogellenes átruházására irányul.

36. §.

/1/ A lakáscsere végrehajtásakor a bérlővel együttlakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.

⁷ Megállapította: Letenye Város Önkormányzatának 3/1994. (II.23.) számú rendeletének 3. §-a.
Hatályos: 1994. február 23-tól

37. §.⁸Az albérlet

Önkormányzati lakás albérletbe nem adható.

38. §.Bírói ítélet végrehajtása esetén történő elhelyezés

/1/ Ha a bíróság a házasság felbontása során valamelyik felet saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezi az önkormányzati lakás elhagyására, az elhelyezésre jogosultat

a./ a rendeletben foglalt szociális bérlakásra való jogosultság fennállása esetén komfortos, vagy annál alacsonyabb komfort fokozatú lakás,

b./ szociális bérlakásra nem jogosultság fennállása esetén csak szükséglakás, vagy albérlet, szobabérlet illeti meg.

/2/ A bírósági határozat alapján kiköltözésre kötelezett személyekről a Polgármesteri Hivatal nyilvántartást vezet, elhelyezésükről a bérbe adható lakás, illetve albérlet, szobabérlet rendelkezésre állásától függően a bérbe adó gondoskodik.

39. §.A szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése

Ha a szociális intézményből elbocsátott személy korábban pénzbírság ellenében lemondott az önkormányzati bérlakása bérleti jogviszonyáról, az intézményből történő elbocsátása esetén a pénzbírság visszatérítése ellenében a jogos lakásigényének megfelelő nagyságú legalább komfortos bérlakás biztosítható részére a lakásbérleti névjegyzékre történő felvétel és versenytárgyalás mellőzésével.

VII. RÉSZ**40. §.⁹**A lakás elhagyása

/1/ A lakásbérleti szerződés megszűnik, ha

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

⁸ Megállapította: Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2004. (XI. 24.) számú rendelete 3. §-a.

Hatályos: 2004. november 24-től

⁹ Megállapította: Letenye Város Önkormányzatának 3/1994. (II.23.) számú rendeletének 5. §-a.

Hatályos: 1994. február 23-től

41.§.

/1/ A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

- a./ a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,
- b./ a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
- c./ a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránys, türehtetlen magatartást tanúsítanak,
- d./ a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják,
- e./ a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást ajánl fel.

VIII. RÉSZA nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete**42. §.**

Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az alábbiakban szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.

A bérbe adás feltételei**43. §.**

/1/¹⁰ Helyiséget – a kötelező elhelyezési feladat kivételével – csak versenytárgyalás útján lehet bérbe adni kivéve, ha 6 hónapnál rövidebb időre kívánják bérbe venni.

/2/ A bérbe adó az üres, vagy megüresedett önkormányzati tulajdonban lévő helyiségekre csak határozott időre szóló bérleti szerződést köthet.

/3/ A határozott időre szóló bérleti szerződés legfeljebb 5 évi időtartamra szólhat.

44.§.A versenytárgyalás

/1/ A pályázati eljárás lefolytatására az e rendelet 10., 11 és 13. §-aiban foglaltakat kell alkalmazni, az alábbi eltérésekkel:

- A versenyztetés tárgya a helyiség bérleti díj havi összege. Az nyeri el a pályázatot, aki a legmagasabb bérleti díj fizetésére tesz ajánlatot. Az ajánlatot 300,-forintonként lehet emelni.
- A pályázatban meg kell jelölni azt a tevékenységi kört is, amely a helyiségben folytatható.

45.§.

/1/ Az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségre azonos, vagy hasonló tevékenységet folytató igénylők közül írásbeli közös kérelmük alapján bérlőtársi szerződés is köthető.

/2/ Ha valamelyik bérlőtárs jogviszonya megszűnik, a visszamaradt bérlőtárs az egész helyiség bérlőjévé válik.

¹⁰ Megállapította: Letenye Város Önkormányzatának 14/1999. (VI.16.) számú rendeletének 2. §-a.
Hatályos: 1999. június 16-tól

/3/ Ha a visszamaradt bérlő a /2/ bekezdésben foglalt jogával élni nem kíván, a helyiséget kisebb helyiségre cserélheti, vagy a bérbe adótól kisebb cserhelyiséget igényelhet, ha a cserélő fél a helyiségre fennálló bérleti szerződés feltételeit magára nézve kötelezőnek ismeri el.

46.§.

A bérbe adó és a bérlő jogai és kötelezettségei

/1/ A bérbe adó nem köteles a bérlőnek a helyiséget úgy bérbe adni, hogy az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon legyen kialakítva, felszerelve, illetőleg berendezve.

/2/ A bérlő köteles gondoskodni a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat /portál/, kirakatszekrény, védőtető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, továbbá a bérlő tevékenysége érdekében szükséges felújításokról, pótlásokról, illetőleg ezek cseréjéről.

/3/ A bérlő köteles gondoskodni továbbá az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben, az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról, ha az a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé, továbbá a bérlő tevékenységével kapcsolatban keletkezett nem háztartási szemét elszállításáról.

47.§.

A helyiségek bérleti jogának átruházása és elcserélése

/1/ Az önkormányzati tulajdonban lévő helyiség csak másik önkormányzati tulajdonú helyiségre cserélhető, az eredeti bérleti szerződésben foglalt feltételek mellett.

/2/ A képviselőtestület a helyiség bérleti jogának átruházásához, vagy elcseréléséhez hozzájárul:

a./ ha az új bérlő által gyakorolni kívánt tevékenységének a jogszabály által előírt feltételei biztosíthatók, és az e tevékenység a helyiség rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti,

b./ továbbá vállalja, hogy a szerződés megkötésével egyidejűleg a helyiség egy éves bérleti díjának megfelelő összegű pénzbeli térítést fizet az önkormányzatnak.

/3/ Ha olyan helyiséget kívánnak elcserélni, melyre határozatlan idejű bérleti szerződés áll fenn, a csere csak akkor hagyható jóvá, hogy a felek közös megállapodással módosítják a bérleti szerződést legfeljebb 5 évre szóló határozott időtartamúvá.

IX. RÉSZ

A lakás- és helyiség bérbe adással kapcsolatos feladatok ellátása

48.§.

Az önkormányzati tulajdonban és bérbe adás útján hasznosított, e rendelet hatálya alá tartozó lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbe adásával kapcsolatos feladatokat az önkormányzat képviselőtestülete, az egészségügyi és szociálpolitikai bizottsága, a Polgármesteri Hivatal, a városi jegyző és az ÉKKÖV igazgatója látja el.

X. RÉSZ

Vegyes rendelkezések

49.§.

/1/ A Polgármesteri Hivatal folyamatosan nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és e rendelet hatálya alá tartozó bérbe adás útján hasznosított lakásokról és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről.
/továbbiakban: lakásnyilvántartás/

/2/ A lakásnyilvántartás tartalmazza

- a lakás alapterületét, szoba és egyéb helyiség számát, komfort fokozatát, társasház tulajdon esetén a közös tulajdoni hányadot,
- a bérlő nevét
- a bérleti jogviszony tartamát,
- a lakásbérbe adás módját,
- esetleges tartási szerződés esetén annak megjelölését.

50.§.

/1/ A Polgármesteri Hivatal folyamatos nyilvántartást vezet a lakás bérbe adási igénylésekről.

/2/ E nyilvántartás vezetéséhez az állampolgár az alábbi személyes adatszolgáltatásra köteles:

a./ - név, születési hely, idő
- anyja neve
- családi állapota

b./¹¹ - lakóhely
- tartózkodási hely

c./ - jövedelmi, vagyoni viszonyokra vonatkozó igazolás, nyilatkozat

d./ - tartós egészségkárosodás esetén az egészségi állapotra vonatkozó orvosi igazolás.

Ezen adatszolgáltatás az igénylővel közös háztartásban élő valamennyi személyre is vonatkozik.

/3/¹² A fenti adatok közül nem hozhatók nyilvánosságra a vagyoni, jövedelmi viszonyokat érintő, valamint az egészségügyi állapotra vonatkozó adatok.

/4/¹² E rendelet alkalmazásában a havi átlagjövedelem megállapításánál a bérbevételi ajánlat beadását megelőző 12 hónap átlagjövedelmét kell figyelembe venni.

Jövedelem alatt a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló – többször módosított – 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározottakat kell érteni.

51. §.

A bérbe adó által biztosítandó lakásberendezési tárgyak a komfortfokozat függvényében:

/1/ **Összkomfortos:**

Fűtés: - radiátorok, hő leadó berendezések
(táv-, egyedi központi vagy etage fűtés)

¹¹ Megállapította: Letenye Város Képviselő-testületének 20/2004. (XI. 24.) számú rendelete 4. § /1/ bekezdése.
Hatályos: 2004. november 24.

¹² A /3/ bekezdés szövegét megállapította, a /4/ bekezdést beiktatta: Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2004. (XI. 24.) számú rendeletének 4. § (2) bekezdése.
Hatálya: 2004. november 24.

- Melegvíz: - villany bojler, gáz vízmelegítő, fürdőhenger (táv-, tömb, egyedi központi, etage központi melegvíz)
- Fürdő: - fürdőkád vagy ülőkád vagy zuhanyzó komplett csaptelepekkel, szifonokkal
- WC: - WC csésze + tartály vagy öblítő szelep komplett
- Konyha: - mosogató (1 vagy 2 medencés vagy csepptálcás) komplett csapteleppel, szifonnal
- /2/ Komfortos:**
- Fűtés: - egyedi fűtőberendezés (csak szobákban) cserépkályha, olajkályha, vaskályha, ill. elektromos hőtárolós kályha, stb.
- Melegvíz: - villany bojler vagy gáz bojler vagy fürdőhenger
- Fürdő: - ugyanaz, mint összkomfortosnál
- WC: - ugyanaz, mint összkomfortosnál
- Konyha: - ugyanaz, mint összkomfortosnál
- /3/ Félkomfortos:**
- Fűtés: - ugyanaz, mint komfortosnál
- Fürdő: - ugyanaz, mint komfortosnál
- WC: - ugyanaz, mint komfortosnál
- Konyha: - mosogató vagy falikút csapteleppel, szifonnal
- /4/ Komfort nélküli:**
- Fűtés: - ugyanaz, mint komfortosnál
- WC: - közös WC-ben WC csésze öblítőtartállyal, vagy szeleppel, vagy árnyékszék használata
- Vízfelvétel: - közös vagy lakáson belüli csaptelepből, ill. kútról.

Átmeneti rendelkezések

52. §.

/1/ E rendelet hatályba lépésekor érvényben lévő lakás kiutalási névjegyzéket teljesíteni kell a II. RÉSZ I. Fejezetében foglaltak figyelembe vételével.

/2/ Megüresedő bérlakást elsősorban városérdekből indokolt szakembereknek, majd a névjegyzékben lévőknek kell bérbe adni az e rendeletben foglaltak figyelembe vételével.

/3/ Ha szociális rászorultság nem áll fenn, a névjegyzékről az igénylőt törölni kell.

53. §.

/1/¹³ Az 1993. december 31-ig beadott lakásigényléseket a rendelet hatályba lépését követő 3 hónapon belül az Egészségügyi és Szociálpolitikai Bizottság felülvizsgálja és ismételt elbírálja a lakásbérbevételi igénylésre vonatkozó szabályok szerint annak jogosságát.

/2/ Ha a lakásigénylő a lakás bérbevételi igénylésre jogosult, lakás bérbevételi igénylését a lakásigény beadásának időpontjától számítva kell elfogadni és nyilvántartásba venni.

/3/ Az 1993. december 31-ig befizetett lakás igénylési letéteket kamataival együtt a felülvizsgálat során vissza kell téríteni függetlenül attól, hogy az igénylő bérbevételre jogosult-e vagy sem.

Záró rendelkezések**54. §.**

/1/ Ez a rendelet 1994. január 1. napján lép hatályba.

/2/ E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszíti a tanácsi rendelkezésű lakások elosztásáról, a lakásigények társadalmi elbírálásáról, lakás építési hozzájárulásról, a lakáshasználatba vételi díj fizetésénél adható kedvezményekről, a lakáshoz jutás helyi támogatásának feltételeiről és a lakásigénylők részére építési telek juttatásáról szóló többször módosított 3/1987. számú tanácsrendelet.

Letenye, 1993. december 7.

Rostonics László s.k.
polgármester

Dr. Csóti Jenő s.k.
városi jegyző

¹³ Megállapította: Letenye Város Önkormányzatának 3/1994. (II.23.) számú rendeletének 6. §-a.
Hatályos: 1994. február 23-tól

**A Polgármesteri Hivatal vagyongazdálkodója által kezelt
nem lakás céljára szolgáló helyiségek**

- 1./ Üzlethelyiség Letenye, Kossuth u. 15.
- 2./ Üzlethelyiség Letenye, Kossuth u. 2.
- 3./ Üzlethelyiség Letenye, Kossuth u. 2.
- 4./ Videokazetta-kölcsönző, szerviz Letenye, Séta tér
- 5./ volt Bölcsőde épülete Letenye, Kossuth u. 32.
- 6./ Polgármesteri Hivatal Letenye, Kossuth L. u. 10. fsz. 1. sz. iroda
- 7./ Kereskedelmi és Hitelbank Rt. Letenye, Szabadság tér 7.
- 8./ Cukrászda Letenye, Szabadság tér 7.
- 9./ Rendezvényház Letenye, Eötvös u. 25.

¹⁴ A rendelet új mellékleteként beiktatta: Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testülete 20/2004. (XI. 24.) számú rendeletének 5. §-a.
Hatályos: 2004. november 24-től