

# Bélapátfalva Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2005.(III.22.) önkormányzati rendelete

## az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről

Hatályos: 2023. 01. 01

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:

- szociális szempontokra tekintettel,
  - piaci viszonyokra tekintettel,
  - szolgálati jelleggel, önkormányzati közérdekű feladatok ellátása, segítése céljából.
- (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 meghirdetett lakás címét, műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),
  - a lakás induló lakbérét,
  - azt, hogy több pályázó esetén kik részesülnek előnyben, továbbá
  - 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 rászorulónak 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. melléklet](#)ében meghatározott bérleti szerződést köti meg.

**3/A. §** (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 köztestviselői, 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 [\(5\) bekezdés](#)ben felsoroltak részére lakást a bélapátfalvai köztestviselői, közalkalmazotti, jogviszony vagy munkaviszony tartamára, de legfeljebb öt évre lehet bérbé adni. Annak a bérlőnek, aki ez alatt az idő alatt elhelyezését nem tudja megoldani és munkájára az öt 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 bérbé adott önkormányzati lakásba a bérlő a [Lt. 21. § \(2\) bekezdés](#)ében foglaltakon túlmenően más személyt nem fogadhat be.

**4. §** (1) Szociális helyzete alapján kérelmére annak adható bérbé önkormányzati lakás:

a) <sup>3</sup> akinek 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,

b) aki beköltözhető lakástulajdonnal, lakástulajdonon fennálló haszonélvezeti joggal, üdüléssel, beépíthető lakótelekekkel, üdülőtelekekkel nem rendelkezik,

c) aki 500.000 Ft-ot meghaladó ingó vagyonnal nem rendelkezik.

(2) A jövedelmet (előző 6 órától) a munkáltatótól, az ellátást folyósító szervtől, vagy az APEH-től beszerzett igazolással kell bizonyítani. A jövedelemben 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 bérbé 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 [\(2\) bekezdés](#)ben 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,
- munkaképtelének, súlyos egészségkárosodásban vagy testi fogyatékos állapotban 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 bérbé.

(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.

**7. §** (1) Határozott időre, vagy valamely feltétel fennállásáig (a munkaviszony, megbízási időtartamára) az alábbi esetekben a polgármester az önkormányzati bérlakásba bérlőt jelölhet ki:

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

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

- Lakásbérleti szerződés a munkaviszony fennállásáig illetőleg határozott időtartamra szól.
- Ha a bérlő a munkaviszonyt meghatározott idő eltelte előtt megszünteti, elhelyezésre nem tarthat igényt.
- A bérlő a lakásba bármely más személyt csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával fogadhat be.
- A bérlő bérlőtársi, albérleti, tartási szerződést nem köthet.
- Lakás-csere szerződés kizárólag a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával érvényes.
- 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. §<sup>4</sup>**

**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 (örökbecfogadó, mostoha- és nevelő szülője) közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötöni, ha a kérelmezők együttlakását az egészségügyi vagy lényeges személyi körülmények indokolta teszik.

(3) A bérbeadó, a bérlő és a vele együtt lakó gyermeke (örökbecfogadott, mostoha- és nevelt gyermeke), valamint a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötöni, 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 bérbé lehet adni.

(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)<sup>5</sup> 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.

(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 egyenlítsse 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 (örökbecfogadott, mostoha-, és nevelt gyermekét), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, valamint szülőjét (örökbecfogadó, 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 visszararadó 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:

- az eltartó a 18. életévét még nem töltötte be,
  - 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,
  - az eltartó, vagy házastársa lakással rendelkezik,
  - az eltartó az egészségügyi körülmények alapján a tartás teljesítésére nem képes,
  - a bérlő az életkora, illetőleg az egészségügyi körülményei alapján tartásra nem szorul,
  - a bérlő tartásáról jogerős bírói döntés, illetőleg érvényes tartási szerződés alapján más személy gondoskodik,
  - 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. §<sup>6</sup>** (1) A lakásbérleti jogviszony az Ltv. 23. § (3) bekezdése alapján úgy is megszüntethető, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbé.

(2)<sup>7</sup> 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. §<sup>8</sup>** (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 cserepartnerétől megkéri tulajdonát képező ingatlan 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolatát, továbbá a cserepartnerétől 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 megsemlélni annak alátámasztására, hogy a cserepartner lakása ténylegesen létezik, továbbá a lakás lakhatás szempontjából beköltözhető arra alkalmas állapotban van.

(4) Ha a cserélő felek a cserepartnerrel 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 elcsérelni kívánt önkormányzati lakás bérleti szerződése határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig szól, és az új bérlő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni,  
 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 bérbé 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 Belpátfalva 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.

### 1. melléklet

#### 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 Belpátfalva, ..... utca ..... szám ..... emelet ..... ajtó alatti lakás Belpátfalva Város Önkormányzat tulajdona.

A lakás ..... Komfortfokozatú, alapterülete ..... m<sup>2</sup>.

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

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

2. A bérbeadó bérbeadja, a bérlő bérbé 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 rendeltetészerű állapotba tételt a bérlő végzi el külön megállapodás szerint. \*

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

5.<sup>9</sup> A bérlő a bérbeadó által nyújtott ..... külön szolgáltatásért, (a lakóközösség által meghatározott működési közös költségre)..... Ft ..... (forint) díjat köteles fizetni a lakbérrel együtt.

6.<sup>10</sup> A lakással kapcsolatos közszolgáltatás költségei (víz, áram, fűtés) a bérlőt terheli, melyre az önkormányzat kézfizető kezességét vállal.

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

8. A bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetészerűen, 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 fogyasztásmérőrtől kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, a csatlakozóaljakkal 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 számlával igazolni.

13. A Bérlő a lakásba házastársát, 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 házastárs 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 rendeltetészerű használatát a bérlő szükségtelen zavarása nélkül korlátlanul ellenőrizheti.

16. A bérlő a lakást a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor, illetőleg a lakás átadásakor tisztán és rendeltetészerű 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 rendeltetészerű 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 visszamarad 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.

Belpátfalva, 20..... év ..... hó ..... nap

bérbeadó bérlő vagy bérlőtársak

### 2. melléklet<sup>11</sup>

A lakbér mértéke

#### 1. Szociális elven a lakbér összege (Ft/m<sup>2</sup>/hó)

	A	B	C	D	E
<b>1</b>		Összkomfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli
<b>2</b>	Társasházi lakás	600	500	300	200
<b>3</b>	Családi ház	750	600	300	200

#### 2. Piaci elven a lakbér összege (Ft/m<sup>2</sup>/hó)

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
<b>1</b>		Összkomfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli
<b>2</b>	Társasházi lakás	800	650	-	-
<b>3</b>	Családi ház	1000	800	-	-

3. Szolgálati lakás esetén a lakbér összege (Ft/m<sup>2</sup>/hó)

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
<b>1</b>		Összkomfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli
<b>2</b>	Társasházi lakás	600	500	-	-
<b>3</b>	Családi ház	750	600	-	-

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

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

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

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

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

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

<sup>7</sup>Módosította: 3/2012. (II.21.) bélapátfalvi ör., hatályos :2012. március 1-jétől.

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

<sup>9</sup>Módosította: 15/2007. (IV.24.) bélapátfalvai ör.: Hatályos: 2007. május 1-jétől

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

<sup>11</sup>A 2. melléklet a Bélapátfalva Város Önkormányzata Képviselő-testületének [18/2022.\(XI. 25.\) önkormányzati rendelete 1. §](#)-ával megállapított szöveg.