

Egységes szerkezetben

Módosítva: az 5/2014. (IV. 30.) önkormányzati rendelet önkormányzati rendelettel bezárólag

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
19/2006.(VI. 01.) önkormányzati rendelete  
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek  
bérletéről és elidegenítéséről**

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete „A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról” szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban Ltv.) kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja

**I. FEJEZET**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1 §.**

A rendelet hatálya kiterjed Balatonfüzfő város Önkormányzatának tulajdonában álló valamennyi lakásra és nem lakás céljára, szolgáló helyiségre

**II. FEJEZET**

**A LAKÁSBÉRLETI JOGVISZONY LÉTREJÖTTÉNEK FELTÉTELEI A  
LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI**

**2 §.**

**1. A lakások bérbeadásának jogcímei és a bérbeadás feltételei**

A lakások bérbeadásának jogcímei:

- a) szociális alapon történő bérbeadás
- b) közérdekű célú bérbeadás (szolgálati lakás bérbeadása)
- c) költségelvű bérbeadás
- d) piaci alapon történő bérbeadás

**3 §.**

(1) A bérbeadó köteles pályázattal meghirdetni az üresen álló, illetőleg a megüresedett önkormányzati bérlakásokat, amennyiben azt a képviselő-testület más célú hasznosításra nem jelölte ki, valamint nem tartozik a 2 §. b./ pontban meghatározottak hatálya alá.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát; a bérbeadás jogcímét; a bérleti díjat; a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját; a lakás megtekintésének időpontját; a pályázat eredményének közzéadási módját és időpontját; a pályázat elbírálásának szempontrendszerét.

- (3) A pályázó pályázatát a pályázati kiírásnak megfelelően, írásban nyújthatja be.
- (4) A pályázók közül a nyertes pályázót az (5) bek. alapján a Képviselő-testület választja ki.
- (5) A pályázat elbírálásának fő szempontja, a pályázó és családja
- a) lakhatási körülményei
  - b) jövedelmi viszonyai
  - c) vagyon viszonya
  - d) egészségügyi állapotuk
  - e) gyermekek száma
  - f) együtt lakók száma

#### 4 §.

### 2. A szociális alapon történő bérbeadás feltételei

- (1) Jövedelmi viszonyai alapján önkormányzati tulajdonú lakás szociális alapon történő bérbevitelére igényt nyújthat be az
- a) akinek családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének családban élők esetén 250%-át; gyermekét egyedül nevelő szülő esetében a 300%-át; gyermektelen, fiatal házaspár egyedül élő személy esetében a 350%-át nem haladja meg, és
  - b) akinek, illetve a vele együttköltözőknek a tulajdonában, hasznélvezetében nincs a településen beköltözhető lakása, valamint
  - c) akinek, illetve a vele együttköltözőknek a vagyona együttes forgalmi értéke nem haladja meg a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993 évi III. tv. 4 §. (1) bek. b) pontjában meghatározott mértéket.

#### 5 §.

### 3. Közérdekű célú bérbeadás

(1)<sup>12</sup> Az önkormányzati lakás az önkormányzat intézményeiben, a Polgármesteri Hivatalban, a területi ellátási kötelezettség alapján közszolgálati, illetve közalkalmazotti munkaviszonyban álló dolgozók részére munkaviszonyukkal összefüggésben, továbbá önkormányzati feladatot megbízási jogviszonyban ellátó személy részére, a megbízási jogviszonnyal összefüggésben, a munkaviszony, illetve megbízási jogviszony fennállásáig, elhelyezési igény nélkül, szolgálati jelleggel bérbe adható.

(2)<sup>3</sup> A szolgálati lakás kiutalásában – munkaviszonyban álló dolgozók esetében a munkáltató javaslatára – a polgármester dönt. Amennyiben a munkáltató a polgármester, abban az esetben a képviselő-testület dönt.

#### 6 §.

<sup>1</sup> Módosította: a 37/2008.(XI.28.) sz. rendelet

<sup>2</sup> Módosította a 17/2011. (VI. 24.) sz. rendelet

<sup>3 3</sup> Módosította a 17/2011. (VI. 24.) sz. rendelet

#### 4. A költségelven történő bérbeadás feltételei

Költségelven bérbe adandó lakásra pályázatot nyújthat be az, aki jövedelmi helyzete alapján szociális bérlakásra nem jogosult és akinek, illetve a vele együttköltözőknek Balatonfüzfőn tulajdonában, haszonélvezetében nincs beköltözhető, lakhatásra alkalmas ingatlana.

#### 7. §

#### 5. A piaci alapon történő bérbeadás feltételei

Piaci alapon bérbe adandó lakásra pályázatot nyújthat be az, aki szociális bérlakásra, költségelven bérbe adandó lakásra nem jogosult.

#### 8. §

#### 6. A lakásbérleti jogviszony létrejöttének általános szabályai

- (1) A lakásbérleti jogviszony az önkormányzat és a bérlő között létrejött szerződéssel
  - a) a 2. § a) c) d) pontban meghatározott bérbeadás esetén határozott időre, legfeljebb 5 évre
  - b)<sup>4</sup> a 2. § b) pontban meghatározott bérbeadás esetén az 5. § (1) bekezdésben meghatározott munkaviszony, *illetve megbízási jogviszony* fennállásáig létesíthető.
- (2) A 3 § (3) bekezdésben meghatározott nyertes pályázó a lakás bérbeadására vonatkozó értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül a bérleti szerződést megkötí és a bérleménybe a szerződés megkötésétől számított 30 napon belül beköltözik.
- (3) Amennyiben a nyertes pályázó a (2) bekezdésben meghatározott határidőben alapos indok nélkül nem köti meg a bérleti szerződést, a soron következő pályázóval kell bérleti szerződést kötni, amennyiben a képviselő-testület a soron következő pályázót megjelölte.
- (4) A Ltv. 32 § (3) bekezdésében meghatározott személyekkel - kérelmükre - akkor köthető bérlőtársi szerződés, ha a bérlővel együtt költöznek és életvitelszerűen együtt laknak.
- (5) A bérleti jogviszony újabb határozott időre - maximum 5 év - mindaddig meghosszabbítható, amíg a bérlő a jogszabályba és szerződésbe foglalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesíteti és a bérbeadás feltételei fennállnak.

#### 9 §.

#### 7. Önkormányzati bérlakásba történő befogadás szabályai

- (1) A bérlő a Ltv. 21 §. (2) bekezdésben meghatározott személyen kívül a lakásba a bérbeadó hozzájárulásával csak hozzátartozóit fogadhatja be, amennyiben ezek Balatonfüzfő városában folytatnak tanulmányokat, illetve állnak munkaviszonyban és nem rendelkeznek Balatonfüzfőn beköltözhető ingatlannal, gondozást igénylő fogyatékos személyek
- (2) Az (1) bekezdésben megfogalmazott befogadást a befogadó bérlő köteles a Polgármesteri

<sup>4</sup> Módosította a 17/2011. (VI. 24.) sz. rendelet

Hivatalnál kérelmezni és ezzel egyidejűleg kötelezettséget vállalni arra nézve, hogy amennyiben a befogadás oka megszűnik, azt 8 napon belül bejelenti, illetőleg a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a befogadó bérlőkkel együtt a befogadottak is elhagyják a bérleményt.

### **III. FEJEZET**

## **BÉRBEADÓI, BÉRLŐI JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK**

### **10 §.**

(1) A bérbeadó és a bérlők a Ltv.-ben meghatározottak szerint jogosultak, illetve kötelesek jogaik gyakorlására, kötelezettségeik teljesítésére.

(2) A Polgármesteri Hivatal köteles minden naptári évben szükség szerint, de legalább egy alkalommal – a bérlő előzetes kiértesítése mellett - a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését ellenőrizni. Az ellenőrzést a bérlő túrni köteles.

(3) A lakásbérleti szerződés időtartama alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő, a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát, okát írásban a polgármesteri Hivatalnak köteles bejelenteni.

(4) A bérlő különösen indokoltan van távol, ha arra egészségügyi ok; munkahely megváltozása; tanulmányok folytatása; közeli hozzátartozó tartós ápolása gondozása miatt kerül sor.

(5) Amennyiben a bérlő a (3) bekezdésben meghatározott bejelentésének nem tesz eleget, illetve a két hónapot meghaladó távollét nem minősül indokoltnak a bérleti szerződés felmondásra kerül.

(6) A bérlő a lakbért a tárgyhónapban egy összegben, legkésőbb a hónap 15 napjáig köteles megfizetni.

(7) A Ltv. 10 §. (3) bekezdésében foglalt kötelezettségek teljesítése esetén a bérlő és a bérbeadó eseti megállapodása irányadó.

(8) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a 2 § a) és b) pontja esetében a bérlőt, a 2 § c) és d) pontja esetében a bérbeadót terhelik.

### **IV. FEJEZET**

## **A LAKÁSBÉRLETI DÍJAK MÉRTÉKE**

### **11. §**

(1) A lakásbérleti díjak mértéke:

Összkomfortos lakás bérleti díja:	195,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
Komfortos lakás bérleti díja:	160,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
Félkomfortos lakás bérleti díja:	110,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
Komfort nélküli lakás bérleti díja:	75,- Ft/m <sup>2</sup> /hó

(2) A bérleti díjak mértéke minden év január 1-jétől 5 %-kal emelkedik.

(3) Amennyiben a lakás bérlője szociális helyzete miatt a megállapított lakbér összegét fizetni nem tudja, úgy Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének az egyes - pénzbeli és természetben nyújtandó - szociális és gyermekjóléti ellátásokról szóló 36/2004. (XII. 23.) számú rendelete szerinti lakásfenntartási támogatásra jogosult.

## **V. FEJEZET**

### **A LAKÁSBÉRLETI JOGVISZONY MEGSZÚNÉSE**

#### **12 §.**

(1) Ha a határozatlan időre megkötött bérleti szerződést a szerződő felek közös megegyezéssel azért szüntetik meg, mert a bérlő saját erőből lakásvásárlással vagy építéssel kívánja megoldani lakásgondját, akkor térítésként a mindenkori éves lakbér tízszeresének megfelelő összeg illeti meg a bérlőt.

(2) Ha a bérleti szerződést, a szerződő felek közös megegyezéssel, azért szüntetik meg, mert a bérlő a bérbeadástól az általa bérelt lakásnál kisebb nagyságú, vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakás bérletét kéri, akkor a lakásegységre megállapított mindenkori éves lakbér különbözetének ötszöröse illeti meg.

## **VI. FEJEZET**

### **AZ ALBÉRLET**

#### **13. §.**

(1) Önkormányzati lakást a bérlő albérletbe csak a bérbeadó hozzájárulásával és csak a lakószobák 50%-ának mértékéig adhat.

(2) A hozzájárulás iránti kérelemhez csatolni kell az albérleti szerződést is.

(3) A hozzájárulás nélkül történő albérletbe adás a bérleti jogviszony azonnali felmondás alapjául szolgál.

## **VII. FEJEZET**

### **ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ HELYISÉGEK BÉRLETE**

#### **14. §.**

(1)<sup>5 6</sup> A helyiséget bérbe adni törvényben meghatározott értékhatár felett csak nyilvános – indokolt esetben zártkörű – versenytárgyaláson, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.

<sup>5</sup> Módosította a 33/2012. (XI.23.) önkormányzati rendelet, hatályos 2012. november 24-től

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a helyiség címét, alapterületét, egyéb jellemző adatait
- a helyiség használatával kapcsolatos kikötéseket
- a bérleti díja vonatkozó alsó határt
- a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját
- a helyiség megtekintésének időpontját
- a pályázat eredményének közlési módját és időpontját
- a pályázat elbírálásának szempontrendszerét.

(3).<sup>7</sup> <sup>8</sup>A pályázati kiírást – zártkörű pályázat kivételével - legalább 15 napra a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján ki kell függeszteni és a város honlapján is meg kell jelentetni.”

(4) A pályázó pályázatát a pályázati kiírásnak megfelelően nyújthatja be.

(5)<sup>9</sup>

(6) A bérleti szerződés határozott vagy határozatlan időtartamra köthető.<sup>10</sup>

(7) A helyiségek ingyenes használatba adásáról kizárólag a képviselő-testület dönt.

(8) A bérbeadó a helyiséget leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.

(9) A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná vált burkolatainak felújításáról, pótlásáról, cseréjéről
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, előtető, biztonsági berendezések karbantartásáról
- c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásáról illetőleg cseréről,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben a felek megállapodásának alapján és annak megfelelően,
- e) a bérlemény, a közös használatra szolgáló helyiségek és területek, továbbá a helyiség előtti közterület tisztántartásáról, megvilágításáról,
- f) a közszolgáltatók felé a közüzemi díjak megtérítéséről, a kommunális hulladék elszállításáról

(10) A helyiség bérleti jogát a bérlő a bérbeadó hozzájárulásával ruházhatja át. Bérbeadó hozzájárulásának feltételei:

- a) bérlő a bérleti jogának átruházásáról szóló szerződéstervezetet köteles megküldeni bérbeadó részére
- b) bérbeadó hozzájárulása esetén az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 3 napon belül bérlő köteles megfizetni 3 havi bérleti díjnak megfelelő bánatpénzt

<sup>6</sup> Módosította az 5/2014. (IV. 30.) önkormányzati rendelet

<sup>7</sup> Módosította a 16/2010. (IX. 03.) rendelet, hatályos 2010. szeptember 3-tól

<sup>8</sup> Módosította a 33/2012. (XI.23.) önkormányzati rendelet, hatályos 2012. november 24-től

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2011. (II. 10.) rendelet 2011. február 11-től

<sup>10</sup> Módosította a 16/2010. (IX. 03.) rendelet, hatályos 2010. szeptember 3-tól

bérbeadó önkormányzat részére.

- c) A bérleti jog átruházásáról szóló szerződés kizárólag a bérlő és bérbeadó közti eredeti bérleti szerződésben foglalt célra és időtartamra köthető.
- d) a bérlőnek a bérbeadó felé nincs tartozása<sup>11</sup>

(11) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadási állapotban és felszereltséggel köteles átadni.

(12)<sup>12</sup> A helyiséget a bérlő a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával adhatja albérletbe. Az albérlet magatartásáért a bérlő felel a bérbeadó felé. A felek között létrejött megállapodást a bérbeadónak be kell mutatni.

A bérbeadó a hozzájárulást akkor adhatja meg, ha

- a) a bérlőnek a bérbeadó fele nincs tartozása
- b) a bérlő vállalja a bérbeadó által meghatározott magasabb bérleti díj fizetését, amely a bérlő által fizetendő bérleti díj 130 %-a,
- c) az albérleti szerződés időtartama nem haladhatja meg a 2 évet
- d) a bérlő vállalja annak biztosítását, hogy az albérlet a helyiséget az albérleti szerződés, illetve a bérlő szerződésének bármilyen okból történő megszűnése esetén minden elhelyezései igény nélkül kiüríti és a bérbeadóval szemben semmiféle további igényt nem támaszt.

## VII. FEJEZET

### A LAKÁSOK ÉS HELYSÉGEK ELIDEGENÍTÉSE

#### 15 §.

(1) A lakások és helyiségek elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt, a döntés előkészítését és végrehajtását a Polgármesteri Hivatal végzi.

(2) A lakások és helyiségek eladási árát igazságügyi értékbecslő által megállapított forgalmi érték alapján a Képviselő-testület állapítja meg.

#### 16 §

(1) Az elővásárlási joggal érintett lakás esetén a vevő részére - kérelmére – a 15. § (2) bekezdésben meghatározott vételár megfizetésére 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni. A vevő a szerződés megkötésekor a vételár 20 %-át köteles egy összegben megfizetni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott részletfizetés esetén, ha a vevő a fennálló vételár hátralékot egy összegben kiegyenlíti, a hátralék 10 %-ának megfelelő mértékű kedvezmény illeti meg.

<sup>11</sup>Kiegészítette a 16/2010. (IX. 03.) rendelet, hatályos 2010. szeptember 3-tól

<sup>12</sup> Kiegészítette a 16/2010. (IX. 03.) rendelet, hatályos 2010. szeptember 3-tól

(3) Részletfizetés esetén a vevő a Ptk. 231-232 §-ában meghatározott kamatot köteles fizetni.

(4) A vételárhátralék erejéig a lakásingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot kell bejegyezni.

(5) Az önkormányzati lakások és helyiségek értékesítéséből befolyt vételárat a Polgármesteri Hivatal köteles elkülönített számlán kezelni, és a számla egyenlegéről negyedévente a képviselő-testületet tájékoztatni.

## **IX. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **17. §**

(1) A rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

(2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 20/1995. (V. 15.) rendelet.

Balatonfüzfő, 2006. május 30.

Dr. Varjú Lajos  
polgármester

Dr. Kecskés Ferenc  
jegyző

Kihirdetve: 2006. június 1.

Dr. Kecskés Ferenc  
jegyző