

**Fertőszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testületének  
8/2018. (VIII.27.) önkormányzati rendelete  
az önkormányzat tulajdonában levő lakások és nem lakás céljára szolgáló  
helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról**

Fertőszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében és 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. fejezet  
Általános rendelkezések**

**1. §**

E rendelet hatálya kiterjed Fertőszentmiklós Város Önkormányzata tulajdonában álló valamennyi lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségre (a továbbiakban: önkormányzati helyiség).

**2. §**

(1) Az önkormányzati lakásokra és önkormányzati helyiségekre vonatkozó bérleti jogviszonyokban a bérbeadói jogokat a polgármester gyakorolja.

(2) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, és a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

**II. fejezet  
Az önkormányzati lakás bérbeadásának feltételei**

**3. §**

(1) Az önkormányzati lakásokat kérelem alapján a következő jogcímek alapján lehet bérbe adni:

- a) Piaci alapon történő bérbeadás
- b) Foglalkoztatással összefüggő bérbeadás

(2) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti esetekben önkormányzati lakásra csak 1 évre szóló, határozott idejű bérleti szerződés köthető, a bérleti jogviszony a bérlő kérelmére meghosszabbítható.

(3) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti esetekben az önkormányzattal, az önkormányzat intézményeivel, a településen működő köznevelési intézménnyel közszolgálati jogviszonyban,

munkaviszonyban álló személlyel bérleti szerződés kizárólag a közszolgálati jogviszony, munkaviszony fennállásáig köthető.

(4) Az önkormányzati lakás bérbeadására, lakásbérleti jogviszony folytatására irányuló kérelmet Fertőszentmiklós Város Önkormányzat Polgármesteréhez kell benyújtani.

(5) A bérleti jogviszony létrejöttéhez egyedi lakásbérleti szerződés megkötése szükséges.

### **Lakásbérleti jogviszony szabályai**

#### **4. §**

(1) Bérbeadó jogosult a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább 1 alkalommal- a bérlő szükségtelen háborítása nélkül- ellenőrizni.

(2) Bérbeadó a (1) bekezdés szerinti ellenőrzési jogosultságát a Fertőszentmiklói Polgármesteri Hivatalon keresztül gyakorolja.

(3) A lakást leltárral kell átadni. A leltár tartalmazza a lakás és a lakásberendezési tárgyak tényleges állapotát, és a kapcsolódó megállapításokat.

(4) A bérlő a tervezett átalakítás, korszerűsítés előtt köteles azt az önkormányzat részére bejelenteni, arra engedélyt kérni, mely alapján annak szükségességét az önkormányzat felméri, és dönt a kérelemről, és a költségek viseléséről.

(5) A lakásbérleti jogviszony megszűnéskor lakásleltárt kell készíteni. A leltár tartalmazza a lakás és a lakásberendezési tárgyak tényleges állapotát, és a kapcsolódó megállapításokat, ezen belül különösen a lakás bérbeadáskori állapotáról való eltéréseket. A leltárt a felek aláírják. Ha a volt bérlő az aláírást megtagadta, ezt a tényét a leltárra fel kell jegyezni.

### **A bérbeadás során a felek jogai és kötelezettségei**

#### **5. §**

(1) A bérbeadó joga:

- a) a bérbeadás feltételeinek meghatározása
- b) hozzájárulás a lakás korszerűsítéséhez, átalakításához
- c) hozzájárulás más személy befogadásához, kivéve azt a személyt, akit a bérlő a bérbeadó írásos hozzájárulása nélkül is befogadhat
- d) a lakást bérlő mulasztásából eredő hibák bérlő költségére történő kijavítása.

(2) A bérbeadó kötelezettsége:

- a) a lakás rendeltetésszerű használatára alkalmas módon történő átadása
- b) a lakás műszaki karbantartása, az azonnali beavatkozást igénylő hibák kijavítása
- c) a lakás központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotának biztosítása.

(3) A bérlő jogai:

- a) a számlával igazolt, bérbeadót terhelő költségek bérbeadó által történő megtéríttetése
- b) a bérlakás bérbeadó mulasztásából eredő hibák-bérbeadó költségére történő-kijavíttatása.

(4) A bérlő és vele együtt lakó személyek kötelezettségei:

- a) a bérleti díj megfizetése esedékességkor
- b) a lakás rendeltetésszerű használata
- c) a lakás burkolatainak, ajtóinak, nyílászáróinak és nem központi berendezéseinek karbantartása
- d) a lakás berendezéseinek (központi és nem központi) a nem rendeltetésszerű használatából adódó hibáinak kijavítása
- e) a lakás használatából eredő közüzemi díjak megfizetése
- f) a lakáshoz tartozó udvar, járdaszakasz karbantartásáról, tisztántartásáról történő gondoskodás
- g) a bérleti jogviszony megszűnése esetén a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átadása.

### **A lakbér mértéke**

#### **6. §**

- (1) A piaci alapú lakbér mértéke a jelen rendelet 1. melléklete szerint kerül megállapításra.
- (2) A foglalkoztatási jogviszonyra tekintettel történő bérbeadás bérleti díját a Képviselő-testület egyedileg, normatív határozatban állapítja meg.
- (3) A 1. melléklet szerint meghatározott lakbérek mértéke minden év március 1. napjától a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett inflációs ráta mértékével növelhető.
- (4) A lakbér mértékét és változását a bérbeadó évente írásban közli a bérlővel.

### **Óvadék**

#### **7. §**

- (1) A lakás bérlője a lakás bérbeadása esetén óvadékot köteles fizetni.
- (2) Az óvadék mértéke a lakás lakbérének 2 havi összege.
- (3) A befizetett óvadék után a bérlő részére kamat nem fizethető.
- (4) Az óvadék a bérleti időtartam lejártát követően visszajár, ha a bérlő a lakást tisztán, rendeltetésszerű használatnak megfelelően adja vissza és a lakással kapcsolatban hátraléka nem keletkezett, amennyiben e kötelezettségeinek nem tesz eleget, az ebből adódó követelések az óvadék összegéből levonásra kerülnek.

### III. fejezet

#### Önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása

##### 8. §

- (1) Önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban: helyiség) bérbeadása kérelem alapján történik.
- (2) Helyiség meghatározott tevékenység folytatására, elsősorban a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, kulturális és irodai célokra adható bérbe.
- (3) A helyiségbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése határozott vagy határozatlan időtartamra, illetőleg feltétel bekövetkezéséig hozza létre.
- (4) Az önkormányzati intézmények helyiségeinek alkalmi jellegű (1 napot meg nem haladó) bérbe adásáról az intézmény vezetője dönt
- (5) Helyiségbérlet esetén a bérbeadással kapcsolatos bérbeadói jogokat -a (4) bekezdés kivételével - a polgármester gyakorolja.
- (6) A helyiségbér összegét a Képviselő-testület az ingatlan településen belüli helyének, és műszaki állapotának függvényében, határozattal állapítja meg.

#### Helyiségbérlet során a felek jogai és kötelezettségei

##### 9. §

- (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a helyiséget a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. A megállapodásban a felmerülő költségek megtérítését és annak feltételeit is meg kell határozni.
- (2) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő az általa bérelt helyiséget átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet, s milyen arányban terhelik.
- (3) A helyiségben a bérlő-még saját költségére is-átalakítást, korszerűsítést csak a bérbeadóval előre egyeztetett módon végezhet.

#### Óvadék

##### 10. §

- (1) A helyiség bérlőjének a helyiség bérbeadása esetén óvadékot kell fizetnie.
- (2) Az óvadék mértéke a bérleti díj kétszerese.
- (3) Az óvadék a bérbeadó részéről akkor használható fel, és azon összeghatárig
  - a) ha a bérlő a helyiség átadásakor azt nem tiszta, rendeltetésszerű állapotban hagyta el, a helyiség helyreállításához szükséges összegig,
  - b) ha a bérlő a helyiség átadásakor bérleti díjjal vagy szerződésből adódó közüzemi díjjal tartozik ezen összegek és kamatok, valamint a tartozás érvényesítésével kapcsolatosan felmerült költségek erejéig,
  - c) ha az önkormányzatnak egyéb kárt okoz, a kár megtérítéséhez szükséges mértékben.

(4) Az óvadék után az önkormányzat kamatot nem fizet.

(5) A bérleti szerződés megszűnését követően a fel nem használt biztosíték a helyiség átadás-átvételét követően 30 napon belül a volt bérlő részére visszafizetésre kerül.

### Helyiség ingyenes használatba adása

#### 11. §

(1) Helyiség közérdekű feladatellátás céljából ingyenesen is használatba adható.

(2) Az ingyenes használatba adásra a helyiségbérletre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

### A bérleti szerződés megszűnése

#### 12. §

A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérleti szerződésben kikötött állapotban és felszereltséggel köteles átadni.

### Záró rendelkezések

#### 13. §

(1) Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és rendelkezéseit ezen időpont utáni új szerződéskötések esetében kell alkalmazni.

(2) Hatályát veszti Fertőszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú intézmények helyiségeinek bérleti díjáról szóló 14/2011. (X.27.) önkormányzati rendelete.

  
Horváth Tibor  
polgármester



  
Szabó Szilvia  
jegyző

A rendelet kihirdetése 2018. augusztus 27. napján megtörtént.

  
Szabó Szilvia  
jegyző

The seal is circular with a blue border. Inside the border, the text "Fertőszentmiklós Városi Önkormányzat" is written at the top and "Polgármesteri Hivatal" at the bottom. In the center is a coat of arms depicting a building with a tower.

**1. melléklet a 8/2018. (VIII.27.) önkormányzati rendelethez**

**Az önkormányzat tulajdonában álló lakás bérleti díja**

Lakás címe	komfortfokozata	alapterülete (m <sup>2</sup> )	bérleti díja (Ft/hó)	bérbeadás jogcíme
Malom út 2.	összkomfortos	98	98.000	piaci alapon