

**Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének**

**25/2016. (XII.15.) önkormányzati  
r e n d e l e t e**

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről,  
valamint elidegenítésükről szóló  
36/2010. (IX.14.) önkormányzati rendelet  
m ó d o s í t á s á r ó l**

E rendelet kihirdetve:  
Várpalota, 2016. december 15.



  
Ignácz Anita Éva  
jegyző

## Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének

### 25/2016. (XII.15.) önkormányzati rendelete

#### az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 36/2010. (IX.14.) önkormányzati rendelet módosításáról

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

- 1. § Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 36/2010. (IX.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 3. § (1) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:**

„h) Krízis helyzet bekövetkezése miatt”

- 2. § A Rendelet 8. § (2) bekezdése kiegészül az alábbiak szerint:**

„(2) A pályázatot az a pályázó nyeri el, aki a legmagasabb bérleti díjat ajánlja, vagy összességében a legjobb ajánlatot teszi. **Az ajánlattételnél előnyt jelent, ha a pályázó várpalotai bejelentett lakóhellyel rendelkezik. A pályázat elbírálása során a Gazdasági Bizottság előnyben részesítheti azt az érvényes pályázati ajánlatot tevő korábbi bérlőt, aki a legmagasabb ajánlatot tevő személy által megajánlott bérleti díj összegének fizetését vállalja.**”

- 3. § A Rendelet 23. §-a a következő 23/A §-sal egészül ki:**

„23/A. § A Polgármester pályáztatási eljárás lefolytatása nélkül a krízishelyzetbe került személy(ek) részére átmeneti lakhatás biztosítására – maximum 6 hónap időtartamra szóló – bérleti szerződést köthet, amely egy esetben, legfeljebb 3 hónappal meghosszabbítható.”

- 4.§ A Rendelet 34. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(3) „A bérleti szerződésben megjelölt határidő eltelte után, amennyiben a volt bérlő a helyiséget tovább kívánja használni és bérleti díj vagy egyéb a bérbeadóval szemben fennálló szolgáltatási díj tartozása nincs – a helyiségekre vonatkozó eltérő tartalmú képviselő-testületi határozat hiányában - a bérbeadó a volt bérlővel **legfeljebb 5 éves bérleti szerződést köthet, feltéve, hogy a volt bérlő a bérbeadó által írásban közölt, az aktuális piaci viszonyok figyelembe vételével megállapított új bérleti díj megfizetését vállalja.**”

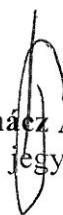
5. § A Rendelet 6. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

6. § Ez a rendelet 2017. január 1-jén lép hatályba és 2017. január 2-án hatályát veszti.

V á r p a l o t a , 2016. december 14.



**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester



**dr. Ignácz Anita Éva**  
jegyző

## LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

melyet kötöttek **Várpalota Város Önkormányzata** (8100 Várpalota, Gárdonyi G. u. 39., adószám: ....., statisztikai szám: ....., képvis.: ..... polgármester), mint Bérbeadó - a továbbiakban: **Bérbeadó**, másrésztől ..... (születési hely, idő: ....., ..... anyja neve: ..... állampolgársága: magyar, neme: ....., szem.ig.sz.:....., lakcím:.....), mint Bérelő - a továbbiakban: **Bérelő**, együttesen, mint felek – a továbbiakban: **felek** – között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./ A lakásbérlet jogcíme:

A kijelölő szerv megnevezése: ....., döntésének száma: ....., kelte: .... év  
..... hónap .....nap

2./ *Szükség esetén:* A Bérelővel együtt költöző Bérelőtárs, családtagok (név, személyi adatok, jogcím): .....

Bérlemény adatai:

3./ A Bérbeadó Várpalota Város Önkormányzata bérbe adja a Bérbeadó tulajdonában és kezelésében lévő, a várpalotai .... hrsz-ú, természetben Várpalota, ..... szám alatti, ..... m<sup>2</sup> alapterületű, ..... helyiségekből álló, .....komfortfokozatú ingatlant, jelen szerződés mellékletét képező „leltár és állapotrögzítő jegyzőkönyvben” szereplő vagyontárgyakkal együtt, rendeltetésszerű használatra alkalmas és a felek által megismert, illetve fényképekkel rögzített állapotban – a továbbiakban: lakás/bérlemény.

4./ A Bérelő kijelenti, hogy a 3./ pontban körülírt lakást bérbe veszi.

5./ Szerződés időtartama:

Bérleti díj:

6./ A bérleti díj és - *szükség esetén:* egyéb költségek, illetve a Bérelő részére nyújtott külön szolgáltatások ellenértékének megállapítása:

6.1./ A lakás összkomfortos komfortfokozatú és a teljes alapterülete: ..... m<sup>2</sup>

6.2./ Az egyhavi lakásbérleti díj .....-Ft - *szükség esetén:* az egyéb, az alábbi pontokban felsorolt költségek, díjak nélkül.

6.3./ A Bérbeadó külön szolgáltatása

**6.4./** A fentiek alapján a havonta fizetendő bérleti díj összege:: .....-Ft/hónap –  
**továbbiakban: bérleti díj.**

**7./** A Bérelő a bérleti díjat havonta, a Bérbeadó által a tárgyhót követően a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kiállított számla alapján a számla kézhezvételét követő 8 napon belül köteles a Bérbeadó részére postai utalványon vagy a ..... Banknál vezetett .....számú bankszámlára átutalással megfizetni.

A bérleti díj mérséklése, elengedése:

**8./** Ha a Bérbeadó szavatossági kötelezettségének:

- nem, vagy nem kellő mértékben tesz eleget és ennek következtében a lakás vagy a lakás egy részének rendeltetésszerű használhatósága 15 napot meghaladóan lényegesen csökken, továbbá,
- ha a Bérbeadó a Bérlőt a lakás vagy egy részének rendeltetésszerű használhatóságában akadályozza, vagy jelentős mértékben korlátozza,

a Bérlőt az arányos bér mérséklés joga illeti meg.

Ha a Bérbeadó a Bérelő bér mérséklés iránti igényét, vagy annak mértékét nem ismeri el, a Bérelő 15 napon belül bírósághoz fordulhat. Ha ezt a határidő elmulasztja, bér mérséklés iránti igényét csak a kereset benyújtása utáni időszakra érvényesítheti. Bér mérséklés csak a hiba, hiányosság fennállásáig illeti meg a Bérlőt.

Közüzemi és egyéb költségek:

**9./** A Bérelő a lakás használatához – a fenti üzemeltetéssel, illetve egyéb szolgáltatásokkal nem érintett szolgáltatásokon tekintetében – a közüzemi, vagy egyéb (pl. tv, internet) szolgáltatókkal köteles a fogyasztói szerződéseket megkötni és azokat jelen bérleti szerződés megkötésétől számított 15 napon belül a Bérbeadónak bemutatni.

*Szükség esetén:* Az önkormányzati érdekből kiutalt lakás Bérelője köteles a Magyarországon bejegyzett hitelintézettel, vagy erre szakosodott biztosító társasággal lakás előtakarékosági szerződést kötni. A lakásbérlet időtartama alatt a lakás előtakarékosági szerződés nem szüntethető meg.

Birtokbaadás-vételre vonatkozó rendelkezések:

**10./** A Bérbeadó a lakást a komfortfokozatnak megfelelő – a jelen szerződés mellékletét képező „leltár és állapotrögzítő jegyzőkönyv” szerint – lakásberendezésekkel együtt ..... év ..... hónap ..... napjától adja át a Bérelő birtokába és ettől a naptól terheli a 6./ pont szerinti bérleti díjfizetési kötelezettség, valamint ettől a naptól gyakorolja jogait, illetve ettől a naptól terhelik a kötelezettségek. A birtokbaadással egyidejűleg a felek a közüzemi órákat leolvassák, jegyzőkönyvben rögzítik.

**11./** A Bérbeadó a lakás átadásakor a leltárba felvett lakásberendezési tárgyakért a Bérelő rendeltetésszerű használata esetén a birtokbaadást követően 1 éven át szavatossági felelősséggel tartozik.

Jelen szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén a Bérelő legalább olyan, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a leltári lakásberendezési tárgyakat a Bérbeadó részére visszaadni, ahogyan azokat jelen szerződés alapján átvette, leszámítva a használatból járó elhasználódás mértékét.

#### Használatra vonatkozó rendelkezések:

**12./** A Bérelő a lakást rendeltetésnek megfelelő módon köteles használni. Az ettől eltérő használatból eredő károkat köteles helyreállítani, vagy megtéríteni.

*Gázfűtésű lakásra vonatkozó szerződés esetén:* **13./** A lakásban PB gázpalackos készülék használata tilos.

**13./** Ha a felek másként írásban nem állapodnak meg, a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a Bérelő köteles, a Bérbeadóval szemben megtérítési igény nélkül. (a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakás tv.) 13.§ (1) bek.) (így különösen: a hideg-meleg burkolat javítása, védőkezelése, falak festése, meszelése, tapéta cseréje, ajtók ablakok javítása, mázolása, záruk vasalatok cseréje).

**14./** A Bérelő köteles a háztartási hulladékot az utcai edénybe elhelyezni, melynek elszállítása a Bérbeadó kötelezettsége.

A Bérelő köteles a társasház, lakóépület házirendjét, tűzvédelmi utasítását köteles a lakáshasználat során betartani és a lakásegység előtti területet tisztántartani, /csúszásmentesíteni/.

**15./** A Bérelő köteles túrni:

- a lakás, illetve a lakást magába foglaló épület – a továbbiakban: épület – karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével, korszerűsítésével kapcsolatos munkák Bérbeadó általi elvégzetését,
- építési, szerelési munkák elvégzését, ha az az épület, vagy a lakás, vagy az épületben lévő más bérlemények állagának megóvása, lényeges hiba elhárítása, kár megelőzése érdekében szükséges.

Ha a Bérelő akadályozza a lakás, az épület egészét vagy részét, illetve más bérlemények lakhatóságát érintő munkák elvégzetését és ebből kár keletkezik, annak megtérítéséért a polgári jog szabályai szerint felel.

**16./** Amennyiben bármelyik fél tudomására jut, hogy a lakás nem rendeltetésszerű használatra alkalmas, a másik felet tájékoztatni kell erről, megállapítva, hogy a helyreállítási kötelezettség melyik felet terheli.

Ha a felek, a másik fél írásbeli felszólítása ellenére sem teljesíti kellő időben kötelezettségét, vagy a tájékoztatásra nem nyilatkozik, akkor a másik fél, az azonnali beavatkozást igénylő munkák esetében egyidejű értesítési kötelezettséggel a másik fél költségére a szükséges munkákat elvégeztetheti.

Egyéb munkák esetében pedig a felhívás eredménytelen elteltétől számított 60 nap elmúltával egyidejű értesítési kötelezettséggel a lakás rendeltetésszerű használhatóságát érintő munkálatokat a másik fél költségére elvégeztetheti.

**17./** A Bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása alatt szavatol azért, hogy a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen. Ha e kötelezettségét megszegi, a hibás teljesítés jogkövetkezményeit úgy kell alkalmazni, hogy a Bérlőt árleszállítás helyett a lakbér mérséklése illeti meg.

Ha a Bérlő követ el szerződésszegést a lakás használatával kapcsolatban, vagy karbantartási, felújítási, csere kötelezettségének a Bérbeadó felszólítására nem tesz eleget, a Bérbeadó a törvényben megállapított módon, a szerződésszegés miatti felmondásra vonatkozó szabályok szerint (rendkívüli felmondással) a bérleti jogviszonyt felmondhatja.

**18./** A Bérbeadó és a Bérlő megállapodhatnak abban, hogy a Bérlő a szükséges hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettségével és a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása birtokában

- a lakást korszerűsítheti, átalakíthatja, bővítheti,
- *szükség esetén:* az épületre emeletet építhet, a tetőteret beépítheti, nem lakás céljára szolgáló helyiséget vagy romos helyiséget lakássá alakíthat át.

A Bérlő a fentiek szerinti beruházással felmerült, számlákkal igazolt, és a Bérbeadó által előzetesen jóváhagyott költségeit – a felek külön írásbeli megállapodása alapján – a munka befejezése után a bérleti díjba történő beszámítás, vagy a Bérbeadó általi megtérítés útján igényelheti.

**19./** A Bérlő a lakásba a Lakás tv. 21. § (2) bekezdésben megjelölt személyeken kívül a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül más személyt nem fogadhat be.

A Bérlő a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával

- befogadhatja élettársát, testvérét, unokáját;
- albérletbe adhatja a lakás egy részét, ha külön szoba biztosítható valamint
- lakásbérleti jogát másra átruházhatja, elcserélheti.

**20./** A Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszonynak fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A Bérlő köteles a lakásból két hónapot meghaladó távollétét és annak megközelítőleg pontos időtartamát a távollét megkezdését megelőzően a Bérbeadónak írásban bejelenteni.

**21./** A Bérlő köteles a Bérbeadónak írásban bejelenteni a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos bármely változást, a változást bekövetkezésétől számított 72 órán belül.

**22./** A Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer ellenőrzi, illetve amennyiben alapos indokkal feltételezi a Bérbeadó, hogy az ingatlant nem rendeltetésszerűen használja a Bérlő, több alkalommal is jogosult a használat ellenőrzésére. A Bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles. Ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

#### A bérleti jogviszony szünetelése:

**23./** Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a Bérelő és a vele együtt lakó személy átmeneti kiköltöztetése esetén végezhető el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a Bérbeadó és a Bérelő megállapodása, ennek hiányában a bíróság állapítja meg.

**24./** A szünetelés időtartamára a Bérelő és a vele együtt lakó személyek a lakást kötelesek kiüríteni, és az átmeneti vagy a megállapodás szerinti lakásba költözni. Az építési munkák befejezésével a Bérelő és a vele együtt lakó személyek kötelesek a jelen bérleti szerződés 3./ pontjában meghatározott lakásba visszaköltözni. A szünetelés időtartama alatt a Bérelőt a kiürített lakás után bérleti díjfizetési nem terheli.

#### Szerződés megszűnése, megszüntetése:

**25./** A jelen határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnik

- a határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor,
- ha a lakás megsemmisül,
- ha a Bérelő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy,
- ha a Bérelő a lakást elcseréli,
- ha a Bérelőt Magyarország területéről kiutasították,
- ha a Bérelő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- ha a Bérelő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

**26./** Felek megállapodnak, hogy jelen bérleti szerződés megszüntethető

- a felek által írásban, közös megegyezéssel,
- bármelyik fél által, a másik fél szerződésszegése miatti szabályok szerint azonnali hatályú - rendkívüli - felmondással,

**27./** Amennyiben a lakást a Bérelő nem rendeltetésének megfelelő módon használja, a Bérbeadó jogosult a szerződést írásban, azonnali hatállyal – rendkívüli felmondás Bérelő részére történő megküldésével – egyoldalúan megszüntetni.

**28./** A Bérelő tudomással bír arról, hogy ha legalább 2 havi bérleti díjhátraléka keletkezik és azt a Bérbeadó felszólítása ellenére nem fizeti meg, akkor a bérleti jogviszonyát a Bérbeadó rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal felmondhatja.

**29./** Bérbeadó jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti abban az esetben is, ha a Bérelő a szerződésben és a jogszabályokban foglalt tűrési kötelezettségének kellő időben nem tesz eleget, az épület állagvédelmével, vagy a bérlemény rendeltetészerű használatával kapcsolatban a lakásban, vagy a lakás valamely helyiségében akadályozza a Bérbeadót a szükséges munkák elvégzésében és ezen ok miatt a lakásban állagromlás vagy kár következik be.

**30./** Bérelő a bérleti szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén a bérleményt tisztán, rendeltetészerű használatra alkalmas, legalább a jelen szerződés megkötésekor



állapotban köteles a Bérbeadónak visszaadni a jelen szerződés mellékletét képező „leltár és állapotörögzítő jegyzőkönyv” szerinti vagyontárgyakkal, a felek által egyeztetett időpontban.

Amennyiben a lakást a Bérelő nem adja vissza a Bérbeadó birtokába, jogcím nélkül használónak minősül és jelen szerződés szerinti bérleti díjnak megfelelő mértékű lakáshasználati díjat köteles fizetni.

31./ Abban az esetben, ha a Bérelő kötelezettségszegéséből fakadóan a Bérbeadó a lakást nem tudja hasznosítani, a Bérelő az ebből eredő károkat köteles a Bérbeadónak megfizetni.

32./ Felek megállapodnak, hogy kéri az aláírást követően jelen szerződés végrehajtási záradékkal való ellátását – ezáltal a közjegyzői záradék miatt végrehajtható okiratnak minősül - annak érdekében, hogy az egymással szemben esetlegesen fennálló jogos igény - különösen az elmaradt bérleti díj, és a bérleti szerződés megszűnése esetén az ingatlan kiürítésének igénye - érvényesítése külön bírósági eljárás lefolytatása nélkül azonnal végrehajtható legyen.

33./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: új Ptk.), valamint Lakás törvény, valamint jelen szerződésre irányadó önkormányzati rendeletek rendelkezései az irányadóak.

*A jelen szerződést a szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.*

Várpalota, ..... év ..... hónap ..... nap

Mellékletek:

1. sz.: Leltár és állapotörögzítő jegyzőkönyv

.....  
Bérbeadó  
**Várpalota Város Önkormányzata**  
képv.: ..... polgármester

.....  
Bérelő

.....  
*Szükség esetén: Bérelőtárs*

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név: .....

Lakcím: .....

Név: .....

Lakcím: .....

VAGY:

*Ellenjegyezte:*

*Várpalota, .....*

.....  
**Ügyvéd**