



Szám: IX/414-2/2024.

A javaslat előkészítője:

Makrányiné Tamási Tünde osztályvezető

Czaga Judit csoportvezető

Cziáki Erzsébet munkatárs

Bazsó Gábor munkatárs

Készült: 2024. december 2.

Előkészítő tisztségviselő:

Dr. Fülöp György polgármester

**J A V A S L A T**

**a Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet módosítására**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen a lakás- és helyiséggazdálkodás.

Tiszaújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2015-ben alkotta meg a jelenleg hatályos, Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Lakásrendelet).

A Lakásrendelet 13. § (4) bekezdése alapján a szociális jelleggel, a 14. § (3) bekezdése alapján a szolgálati jelleggel bérbe adott önkormányzati lakások esetében a lakbér mértékét a képviselő-testület évenként felülvizsgálja.

Legutóbb a 2017. évi felülvizsgálat eredményeként került sor a lakbér mértékének 2018. január 1-jétől történő emelésére. Ennek megfelelően a Lakásrendelet 13. § (1) bekezdése értelmében a szociális jelleggel bérbe adott önkormányzati lakások bérleti

díja 200 Ft/m<sup>2</sup>/hó, a 14. § (1) bekezdése alapján a szolgálati jelleggel bérbe adott önkormányzati lakások bérleti díja 300 Ft/m<sup>2</sup>/hó, minimum 10.000 Ft/hó, a 15. § szerint a költségelven bérbe adott önkormányzati lakások bérleti díja 500 Ft/m<sup>2</sup>/hó.

Az idei felülvizsgálat során összehasonlítottuk a Lakásrendeletben rögzített bérleti díjakat más városok tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérleti díjaival, amelynek eredményeként megállapítható, hogy szinte minden vizsgált település magasabb díjakat alkalmaz (1. melléklet).

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 34. §-a rendelkezik az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, mely alapján a költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek. Ugyanakkor a megállapított lakbér nyereséget nem termelhet.

Ennek tükrében elkészítettük a 2023. október 1. és a 2024. szeptember 30. közötti időszak adatainak felhasználásával a szolgálati lakások önköltségére vonatkozó kalkulációt, mely alapján megállapítható, hogy az 1 m<sup>2</sup>-re jutó havi költség közel 600 forint.

A fentiekben részletesen ismertetett felülvizsgálat eredményeként az alábbi bérleti díj emelésre teszünk javaslatot:

**Szolgálati lakás bérleti díja: 300 Ft/m<sup>2</sup>/hó összegről 400 Ft/m<sup>2</sup>/hó összegre,**

**Költségelven bérbe adott lakás bérleti díja: 500 Ft/m<sup>2</sup>/hó összegről 600 Ft/m<sup>2</sup>/hó összegre.**

Ezek a bérleti díjak a megemelt összeg ellenére is jellemzően alacsonyabbak, mint a vizsgált települések díjai, valamint jóval kedvezőbbek a tiszaujvárosi piaci alapú bérleti díjaknál is.

A szociális jelleggel bérbe adott önkormányzati lakások esetében, tekintettel arra, hogy ezekben a lakásokban nagyrészt kisnyugdíjasok, illetve kisebb jövedelemmel rendelkező lakók élnek, emelést nem javasolunk.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 2. § (3) bekezdése alapján a jogszabály hatálybalépésének időpontját úgy kell megállapítani, hogy elegendő idő álljon rendelkezésre a jogszabály alkalmazására való felkészülésre. Javasoljuk, hogy a bérleti díjak emelése 2025. április 1-jétől valósuljon meg.

A rendelet módosításának előkészítése során figyelemmel voltunk a Jat., valamint a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet szabályaira. A bérleti díjak módosításán túl, ezért szükséges volt a rendelet jogharmonizációs vizsgálata is, mely alapján javasoljuk a 2024. szeptemberi képviselő-testületi ülésen elfogadott, az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 10/2024. (IX.27.) önkormányzati rendeletben a vagyontárgyak bérbeadásával kapcsolatosan meghatározottakhoz hasonlóan a Lakásrendelet 30. §-ában az intézményvezetők hatáskörébe tartozó helyiségek bérbeadásának időtartamát 1 évről 2 évre módosítani.

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Tiszaújváros Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 8/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet 34. §-ában foglaltak alapján a Rendelettervezet és annak indokolása társadalmi egyeztetésre kerül. Tiszaújváros Város Önkormányzatának honlapján lévő fórumon bárki véleményt nyilváníthat a közzétett Rendelettervezetről, továbbá a hirdetőtáblán társadalmi egyeztetés céljából közzétett Rendelettervezettel kapcsolatos véleményét, javaslatát bárki eljuttathatja írásban, postai úton a Polgármesteri Hivatal felé.

A Jat. 17. § (1) bekezdése értelmében a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit és a hatásvizsgálat eredményéről a Képviselő-testületet tájékoztatja. A Jat. 17. § (2) bekezdése szerint a hatásvizsgálat során vizsgálni kell:

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
  - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
  - ab) környezeti és egészségi következményeit,
  - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

Jelen rendelettervezet várható hatásai az alábbiak szerint összegezhetőek:

#### **Társadalmi hatások**

A rendeletben foglaltak végrehajtásának társadalmi hatásai nincsenek.

#### **Gazdasági, költségvetési hatások**

A gazdasági, költségvetési hatásokat az előterjesztés részletesen tartalmazza.

#### **Környezeti következmények**

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatásai nincsenek.

#### **Egészségi következmények**

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségügyi hatásai nincsenek.

#### **Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

Az adminisztratív terhek kismértékű növekedése várható.

#### **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye**

A Lakástörvény 34. §-a rendelkezik arról, hogy a költségelven bérbe adott lakás esetén a lakbér mértékének megállapításakor figyelemmel kell lenni arra, hogy a bérbeadó önkormányzat lakáshoz kapcsolódó költségei megtérüljenek.

**A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek**

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Fentiek alapján készült el Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet módosítása, melyet az előterjesztéshez csatolva terjesztek a Képviselő-testület elé elfogadás végett.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a javaslatban foglaltakat tárgyalja meg és fogadja el.

Tiszaújváros, 2024. december 2.



Dr. Juhos Szabolcs

jegyző

### Kimutatás (szociális, szolgálati és költségelven) bérbe adott lakások bérleti díjáról

Város	Szociális jelleggel bérbe adott önkormányzati lakások díja Ft/m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup> - es összkomfortos lakásra vetítve Ft/hó	Szolgálati jelleggel bérbe adott lakások díja Ft/m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup> - es összkomfortos lakásra vetítve Ft/hó	Költségelven bérbe adott lakások díja Ft/m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup> - es összkomfortos lakásra vetítve Ft/hó	Hivatkozás - Önkormányzati rendelet
Tiszaújváros	200	10 200	300	15 300	500	25 500	
Dunaújváros	200, 220, 240, 260	10 200 - 13 260	300, 350, 400	15 300 - 20 400	400, 440, 480, 520	30 600 - 40 800	43/2023. (XII.15.)
Jászberény	420	21 420	-	-	720, 760, 800	36 720 - 40 800	22/2011. (VI.9.)
Kazincbarcika	512	26 112	-	-	450, 805	22 950 - 41 055	10/2019. (III.21.)
Miskolc	426 (félkomfort)	21 726	-	-	900, 1175, 1250	45 900 - 63 750	30/2021. (VIII.31.)
Ózd	310	15 810	-	-	570	29 070	5/2016. (III.11.)
Salgótarján	565, 611, 664, 667, 690	28 815-35 190	-	-	730	37 230	9/1995. (III.27.)

## RENDELETTERVEZET

### **TISZAÚJVÁROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**...../2024. (.....) önkormányzati rendelete**

**a Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Tiszaújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Tiszaújváros Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 8/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontjának 1.1. alpontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Ellenőrző, Tulajdonosi és Ügyrendi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **1. §**

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek hasznosításáról a Lakás tv. és a rendelet rendelkezései alapján a képviselő-testület, a polgármester vagy az önkormányzati intézmény vezetője dönt.”

#### **2. §**

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Szolgálati jelleggel bérbe adott önkormányzati lakások bérleti díja 400,- Ft/m<sup>2</sup>/hó, minimum 12.500 Ft/hó.”

### 3. §

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 15. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### „15. §

A költségelven bérbe adott önkormányzati lakások bérleti díja 600,- Ft/m<sup>2</sup>/hó, minimum 14.000 Ft/hó.”

### 4. §

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérbeadói jogokat

- a) intézményi helyiségek vonatkozásában, a 2 évet meg nem haladó bérbeadás esetén az intézmény vezetője,
- b) a szerződéses vagyonhasznosítással (használatba, haszonélvezetbe, vagyonkezelésbe, üzemeltetésbe adás) érintett ingatlan helyiségei esetén a szerződésben rögzített személy gyakorolja a Lakás tv., a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a rendelet keretei között.”

### 5. §

Ez a rendelet 2025. április 1-jén lép hatályba.

Dr. Juhos Szabolcs s. k.  
jegyző

Dr. Fülöp György s. k.  
polgármester



## Végső előterjesztői indokolás

Tiszaújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2015-ben alkotta meg a jelenleg hatályos, Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Lakásrendelet).

A Lakásrendelet 13. § (4) bekezdése alapján a szociális jelleggel, a 14. § (3) bekezdése alapján a szolgálati jelleggel bérbe adott önkormányzati lakások esetében a lakbér mértékét a képviselő-testület évenként felülvizsgálja.

Legutóbb a 2017. évi felülvizsgálat eredményeként került sor a lakbér mértékének 2018. január 1-jétől történő emelésére.

Az idei felülvizsgálat során összehasonlítottuk a Lakásrendeletben rögzített bérleti díjakat más városok tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérleti díjaival, amelynek eredményeként megállapítható, hogy szinte minden vizsgált település magasabb díjakat alkalmaz.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. §-a rendelkezik az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, mely alapján a költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek. Ugyanakkor a megállapított lakbér nyereséget nem termelhet.

Ennek tükrében elkészítettük a 2023. október 1. és a 2024. szeptember 30. közötti időszak adatainak felhasználásával a szolgálati lakások önköltségére vonatkozó kalkulációt, mely alapján megállapítható, hogy az 1 m<sup>2</sup>-re jutó havi költség közel 600 forint.

A fentiekben részletesen ismertetett felülvizsgálat eredményeként a szolgálati lakás és a költségelven bérbe adott lakás bérleti díj emelését tartjuk indokoltnak az alábbiak szerint:

Szolgálati lakás bérleti díja: 300 Ft/m<sup>2</sup>/hó összegről 400 Ft/m<sup>2</sup>/hó összegre,

Költségelven bérbe adott lakás bérleti díja: 500 Ft/m<sup>2</sup>/hó összegről 600 Ft/m<sup>2</sup>/hó összegre.

A szociális jelleggel bérbe adott önkormányzati lakások esetében, tekintettel arra, hogy ezekben a lakásokban nagyrészt kisnyugdíjasok, illetve kisebb jövedelemmel rendelkező lakók élnek, emelést nem javasolunk.

A bérleti díjak módosításán túl, szükséges volt a rendelet jogharmonizációs vizsgálata is, mely alapján javasoljuk a 2024. szeptemberi képviselő-testületi ülésen elfogadott, az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 10/2024. (IX.27.) önkormányzati rendeletben a vagyontárgyak bérbeadásával kapcsolatosan meghatározottakhoz hasonlóan, a Lakásrendelet 30. §-ban az intézményvezetők hatáskörébe tartozó helyiségek bérbeadásának időtartamát 1 évről 2 évre módosítani.

**TISZAÚJVÁROS VÁROS  
ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
.../2024. (XII.13.), 8/2023. (III.31.), 9/2018.  
(V.31.), 18/2017. (VIII.31.), 9/2016. (IV.29.),  
21/2015. (VI.26.) önkormányzati  
rendeletével módosított  
4/2015. (II.27.) önkormányzati rendelete  
a Tiszaújfáros Város Önkormányzata tulajdo-  
nában lévő lakások és helyiségek bérletéről,  
valamint elidegenítéséről**

Tiszaújfáros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLX-XXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Tiszaújfáros Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 8/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontjának 1.1. alpontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Ellenőrző, Tulajdonosi és Ügyrendi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:<sup>1</sup>

**I. Fejezet  
Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

- (1) A rendelet hatálya kiterjed a Tiszaújfáros Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló valamennyi lakásra és a (2) bekezdésben felsorolt kivételekkel a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség).
- (2) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 80. § (1) bekezdése alapján nem terjed ki a rendelet hatálya azon önkormányzati tulajdonban lévő helyiségekre, amelyek
  - a)<sup>2</sup>
  - b) a képviselő-testület döntése alapján ingyenes használatba adással hasznosítottak,
  - c) a képviselő-testület döntése alapján üzemeltetésbe adott (élelmiszerpiac, temető) ingatlanban lévő helyiségek.

<sup>1</sup> Módosította: 8/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2023.04.01-től

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 12. §-a. Hatálytalan 2017.10.01-től.

**2. Lakások és helyiségek hasznosítása**

**2. §**

~~(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek hasznosításáról a Lakás tv. és a rendelet rendelkezései alapján a képviselő-testület vagy a polgármester dönt.~~

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek hasznosításáról a Lakás tv. és a rendelet rendelkezései alapján a képviselő-testület, a polgármester vagy az önkormányzati intézmény vezetője dönt.
- (2) Tiszaújfáros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:
  - a) az önkormányzati lakásokra és helyiségekre vonatkozó bérbeadói jogok és kötelezettségek folyamatos gyakorlásával, a bérbeadói jogok képviseletével,
  - b) a szolgálati jelleggel nem hasznosított szolgálati lakások ideiglenes bérbeadásával,
  - c) a rendkívüli élethelyzetbe került tiszaújfárosi lakosok átmeneti elhelyezésével,
  - d) helyiségek 3 évet meg nem haladó idejű bérbeadásával – kivéve a 30. § (2) bekezdés a) és b) pontját –,<sup>3</sup>
  - e) az értékesítés során a tulajdonjog átruházással és birtokba adással kapcsolatos feladatok ellátásávala polgármestert bízza meg (a továbbiakban: bérbeadó).
- (3) A szolgálati lakások üzemeltetését a Tiszaújfárosi Intézményműködtető Központ végzi. A hasznosítás a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint a rendelet alapján létrejött szerződésben rögzített feltételek szerint történik.

**II. Fejezet  
A lakásbérlet szabályai**

**1. A lakások bérbeadásának általános feltételei**

**3. §**

- (1) Lakás csak a rendeletben meghatározott jogcímen és módon adható bérbe.
- (2) Megüresedő lakás esetén a lakás további hasznosításáról - ha a rendelet másként nem rendelkezik - a képviselő-testület dönt.
- (3) Az üres vagy megüresedett, illetőleg új beszerzésű vagy építésű lakások bérbeadás jogcímének meghatározásáról, a jogcímet érintő bármilyen módosításról – ha a rendelet más-

<sup>3</sup> Módosította: 8/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2023.04.01-től

ként nem rendelkezik – a képviselő-testület dönt.

- (4) A lakások bérbeadásának jogcímei:
- a) szociális helyzet,
  - b) szolgálati jelleg,
  - c) költség elv,
  - d) lakáscsere,
  - e) lakásbérleti jog folytatása.

#### 4. §

- (1) Lakás csak lakás céljára adható bérbe.
- (2)<sup>4</sup> Bérleti szerződés csak határozott időre, legfeljebb 5 évre vagy feltétel bekövetkeztéig köthető, kivéve a 2015. július 1-jét megelőzően határozatlan időre megkötött bérleti szerződéseket.
- (3) A lakásbérlet feltétele, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (4)<sup>5</sup> A bérleti szerződés megszűnésekor a volt bérlő köteles a lakást a rendelet 3. mellékletében meghatározott állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Abban az esetben, ha a volt bérlő a lakást nem üríti ki, és nem hagyja el, jogcím nélküli lakáshasználóvá válik.
- (5) Önkormányzati tulajdonú lakás vagy lakásrész albérletbe nem adható.
- (6)<sup>6</sup> Új bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat, illetve az Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság, önkormányzati intézmény felé a leendő bérlőnek ne legyen tartozása, melyről a kérelemhez igazolást kell csatolnia a bérbeadó felé.
- (7)<sup>7</sup> Már fennálló lakásbérleti szerződés abban az esetben hosszabbítható meg, ha a bérlőnek az Önkormányzat, illetve az Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság, önkormányzati intézmény és az Önkormányzattal kötött bérleti szerződéssel összefüggésben közműszolgáltatók felé nincs lejárt határidejű tartozása. A bérlő a szerződés lejártá előtt köteles kérelmezni és valamennyi közműszolgáltató azon - a szerződés lejártát megelőző 30 napnál nem régebbi - igazolását csatolni, miszerint nincs közüzemi díjhátraléka.
- (8)<sup>8</sup> A bérlő a szerződés meghosszabbítása iránti igény esetén köteles a szerződés lejártát megelőző 5 munkanapon belül a kérelmet és annak mellékleteit benyújtani.

- (9)<sup>9</sup> A lakások bérbeadásával kapcsolatos valamennyi kérelmet és bejelentést írásban – személyesen vagy postai úton –, vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben (a továbbiakban: E-ügyintézési tv.) meghatározott elektronikus úton lehet benyújtani.

#### 2. A felek jogai és kötelezettségei

##### 5. §

- (1)<sup>10</sup> A bérbeadó és a bérlő a munkálatok megkezdését megelőzően megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel bérbeszámítás keretében.
- (2) A bérbeszámítási megállapodás tartalmát a bérbeadó és a bérlő közösen állapítják meg.
- (3) A bérlő - ha jogszabály másként nem rendelkezik - a bérbeszámítási jogának elismerését a munka befejezésétől számított 6 hónapon belül írásban kérheti - megfelelő számlákkal, költségvetéssel alátámasztva - a bérbeadótól. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.
- (4) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer ellenőrzi. A bérlő köteles arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést eltűrni.
- (4a)<sup>11</sup> A bérlő az éves ellenőrzésről szóló értesítés kézhezvételét követő 60 napon belül köteles az Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaságtól, önkormányzati intézménytől és a közműszolgáltatóktól kért tartozásmentességről szóló, 30 napnál nem régebbi igazolást benyújtani. A bérlőnek nem kell igazolást benyújtania, ha az ellenőrzésről szóló értesítés kézhezvételét megelőző fél éven belül lakásbérleti szerződés meghosszabbítása miatt már nyújtott be tartozásmentességről szóló igazolást.
- (5)<sup>12</sup> A társasházzal vagy lakásszövetkezettel kapcsolatos közös használatára szolgáló helyiségekre, közös területre a közösség által megszavazott kötelezettségek, illetve jogok a bérlőt terhelik, illetve illetik.

<sup>4</sup> Módosította: 21/2015. (VI.26.) rendelet 1. §. Hatályos: 2015. 07.01-től

<sup>5</sup> Módosította: 8/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023.04.01-től

<sup>6</sup> Módosította: 8/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023.04.01-től

<sup>7</sup> Kiegészítette: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 1. §-a. Hatályos: 2017. 10.01-től.

<sup>8</sup> Kiegészítette: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 1. §-a. Hatályos: 2017. 10.01-től.

<sup>9</sup> Kiegészítette: 9/2018. (V.31.) rendelet 5. §-a. Hatályos: 2018. 06.01-től.

<sup>10</sup> Módosította: 8/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2023.04.01-től

<sup>11</sup> Kiegészítette: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 2. §-a. Hatályos: 2017. 10.01-től.

<sup>12</sup> Módosította: 21./2015. (VI.26.) rendelet 2. §. Hatályos: 2015. 07.01-től.

## 6. §

- (1) A bérlo köteles gondoskodni:
- <sup>13</sup>a lakás burkolatainak, nyílászáróinak (ablakok, ajtók) és berendezési tárgyainak karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről, kivéve a rendeltetésszerű használat mellett bekövetkezett, természetes elhasználódás miatt szükségessé váló pótlás, csere esetén a bruttó 50 E Ft-ot meghaladó értékű beszerzést, beruházást,
  - az elektromos kapcsolók és csatlakozóaljak javításáról, cseréjéről,
  - a saját, vagy a vele együttlakó személyek magatartása folytán keletkezett károk megszüntetéséről, illetőleg a kár megtérítéséről,
  - a lakás tisztántartásáról.
- (1a)<sup>14</sup> A bérlo a közüzemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettségének a közműszolgáltatóval kötött szerződésben betöltött jogi helyzetétől függetlenül köteles eleget tenni.
- (1b)<sup>15</sup> Közműszolgáltatással kapcsolatos díjfizetési kötelezettség az energia szolgáltatással (villamos energia, gázszolgáltatás), vízellátással, csatornahasználattal, távhő- és melegvízszolgáltatással kapcsolatban terheli a bérlo.
- (2)<sup>16</sup> Nem terheli a bérlo:
- a lakás felújításának kötelezettsége, ha az elemi csapás vagy a bérlo magatartásától független esemény miatt válik szükségessé,
  - az érintett társasház egészét érintő energiatakarékossági beruházások (Panel-program) tulajdonost terhelő önrésze.
- (3) A bérlo jogosult a lakás átalakítására és korszerűsítésére. E munkák elvégzéséhez azonban a bérbeadó előzetes hozzájárulása és - jogszabályban meghatározott esetekben - az építésügyi hatósági eljárás lefolytatása szükséges.
- (4) A bérbeszámításra a rendelet 5. § (1)-(3) bekezdésében foglaltak az irányadók.
- (5) Az épületben, a lakásban, ezek berendezéseiben a bérlo magatartásából eredően keletkezett hiba kijavítása, kár megtérítése a bérlo terhel.
- (6)<sup>17</sup> A bérbeadó feladata az alábbiak karbantartása, felújítása, szükség esetén pótlása, cseréje:
- a távfűtés vagy az épülethez tartozó, egy hőközpontból vagy kazánból több lakást ellátó rendszer lakásban lévő vezetékszakasza, beleértve a fűtőtesteket is;

- a víz-, szennyvízcsatorna- és gázvezeték lakásban lévő vezetékszakasza, a falból való kiállásokig, ideértve a mérőórák cseréjét is,
- az elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszer lakásban lévő berendezései és vezetékei, kivéve a fali kapcsolókat, dugaszolóaljzatokat, világítótesteket.

- (7)<sup>19</sup> A bérlo az esetleges meghibásodásokról, valamint a rendeltetésszerű használatot akadályozó ok, körülmény fennállásáról haladéktalanul köteles a bérbeadót értesíteni.

## 3. Lakások bérbeadása szociális helyzet alapján

## 7. §

- (1) Szociális helyzet alapján lakás bérbeadása az igénylő kérelme alapján történhet. Az igénylés alapján a képviselő-testület dönt az üres lakás kiutalásáról.
- (2)<sup>20</sup> Lakás szociális helyzet alapján a 4. § (2) bekezdésben foglaltak szerint adható bérbe. A bérleti időszak legfeljebb öt évre történő ismételt meghosszabbításáról a bérbeadó dönt. A bérbeadó a bérleti időszak meghosszabbításáról a képviselő-testületet utólag tájékoztatni köteles.
- (3) Szociális bérlakásra az jogosult:
- <sup>21</sup>
  - akinek vagy házastársának (élettársának), illetve vele együtt költöző hozzátartozójának a tulajdonában, haszonélvezetében nincs másik beköltözhető lakása,
  - a bérlo és az együtt költöző hozzátartozók egy főre jutó jövedelme nem haladja meg a mindenkori minimálbért,
  - <sup>22</sup>akinek vagy házastársának (élettársának), illetve vele együtt költöző hozzátartozójának tulajdonában nincs és a kérelem benyújtását megelőző 3 éven belül sem volt a minimálbér ötvenszeresét elérő vagy azt meghaladó értékű lakó- vagy egyéb ingatlana.
- (4) A Lakás tv. 68. § (2) bekezdése szerinti személy – aki térítés ellenében mondott le lakásbérleti jogviszonyról – nem jogosult szociális bérlakásra.

<sup>13</sup> Módosította: 21/2015. (VI.26.) rendelet 3. §. Hatályos: 2015. 07.01-től.

<sup>14</sup> Kiegészítette: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 3. §-a. Hatályos: 2017. 10.01-től.

<sup>15</sup> Kiegészítette: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 3. §-a. Hatályos: 2017. 10.01-től.

<sup>16</sup> Módosította: 21/2015. (VI.26.) rendelet 4. §. Hatályos: 2015. 07.01-től.

<sup>17</sup> Kiegészítette: 21/2015. (VI.26.) rendelet 5. §. Hatályos: 2015. 07.01-től.

<sup>18</sup> Módosította: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 4. §-a. Hatályos: 2017. 10.01-től.

<sup>19</sup> Kiegészítette: 21/2015. (VI.26.) rendelet 5. §. Hatályos: 2015. 07.01-től.

<sup>20</sup> Módosította: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 5. §-a. Hatályos: 2017. 10.01-től.

<sup>21</sup> Hatályon kívül helyezte: 21/2015. (VI.26.) rendelet 11. §. Hatálytalan: 2015. 07.01-től.

<sup>22</sup> Módosította: 9/2016. (IV.29.) 2. §. Hatályos: 2016.05.01-től.

- (5) Az igénylő részére csak olyan szobaszámú lakás adható bérbe, amely a méltányolható lakásigény mértékét nem haladja meg.
- (6) A méltányolható lakásigény mértéke a lakás-célú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Kormányrendelet alapján kerül megállapításra.

### 8. §

- (1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérlője részére adható önkormányzati lakbértámogatás mértéke gyermekeként 5%, mely a fizetendő lakbértól kerül levonásra.
- (2) A lakbértámogatás kizárólag a bérlővel egy háztartásban élő eltartott kiskorú gyermek után vehető igénybe azzal a feltétellel, hogy az egy főre eső jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét.
- (3) Nem jogosult lakbértámogatásra az, akinek három havi lakbértartozása van.
- (4) A lakbértámogatás legfeljebb egy évre - január 1. és december 31. közötti időszakra - kerül megállapításra. A kérelmet a jogosultság lejártát követő minden évben meg kell újítani.
- (5) Az év közben beérkezett kérelmek alapján lakbértámogatás minden év december 31-ig kerül megállapításra.
- (6) A kérelmet írásban, november 30-ig kell a bérbeadó részére benyújtani.
- (7) A lakbértámogatás megállapításához szükséges dokumentumok:
  - a) jövedelemigazolás az utolsó hat havi nettó átlagkeresetről, illetve minden egyéb jövedelemről,
  - b) a gyermek(ek) születési anyakönyvi kivonata, illetve amennyiben a kérelmező elvált szülő: a gyermekelhelyezésről szóló jogerős bírósági határozat vagy büntetőjogi felelősség tudatában tett nyilatkozat, hogy a gyermek(ek)et a kérelmező saját háztartásában tartja el,
  - c) iskolalátogatási igazolás.
- (8) A támogatásban részesülő bérlő a vagyoni és jövedelmi viszonyaiban, lakáskörülményeiben, személyi körülményeiben, a bérleményben lakók számában és személyében bekövetkezett változásokat a változást követő 15 napon belül írásban köteles bejelenteni a bérbeadó részére. A bejelentés elmulasztása, továbbá valótlan adatok közlése esetén a támogatást meg kell szüntetni, a jogosulatlanul igénybe vett támogatást egy összegben vissza kell fizetni.
- (9) <sup>23</sup>Amennyiben olyan rendkívüli élethelyzetbe került tiszaujvárosi lakosok, családok részére kerül sor ideiglenes bérbeadásra, ahol a sze-

mélyi jövedelemadóról szóló törvény szerint eltartottnak minősülő gyermek lakhatása is veszélybe került, a lakbérkedvezmény mértékét a képviselő-testület legfeljebb 90%-ban állapíthatja meg.

### 9. §

- (1) A szociális helyzet alapján bérbeadható lakások iránti kérelemhez csatolni kell a bérlő és az együtt költöző hozzátartozók jövedelemigazolását, valamint a vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatokat.
- (2) <sup>24</sup>A szociális helyzet alapján bérbe adható lakások jegyzékét az 1. függelék tartalmazza.

## 4. Lakások bérbeadása szolgálati jelleggel

### 10. §

- (1) Lakás szolgálati jelleggel annak adható bérbe, aki:
  - a) a Tiszaújvárosi Polgármesteri Hivatallal közszolgálati jogviszonyban vagy munkaviszonyban áll, vagy
  - b) Tiszaújváros Város Önkormányzata intézményeinél, gazdasági társaságainál alkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban van, vagy
  - c) a város érdekeit szolgáló munkavégzést folytat, vagy
  - d) a város érdekeit szolgáló munkavégzést folytatott és jelenleg nyugdíjas.
- (2) <sup>25</sup>Lakás szolgálati jelleggel a 4. § (2) bekezdésben foglaltak szerint adható bérbe, melyről kérelem alapján - a munkáltató véleményének figyelembevételével - a képviselő-testület dönt. A bérleti időszak legfeljebb öt évre történő ismételt meghosszabbításáról a szolgálati jogviszony fennállása esetén - a munkáltató támogató nyilatkozata birtokában - a bérbeadó dönt. A bérbeadó a bérleti időszak meghosszabbításáról a képviselő-testületet utólag tájékoztatni köteles.
- (3) Az (1) bekezdésben rögzített feltételek megszűnését illetve a határozott idejű szerződés lejártát követően a bérlő köteles a lakást a rendelet 3. mellékletében meghatározott állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani, és a továbbiakban elhelyezéséről saját maga gondoskodni.
- (4) A szolgálati jelleggel bérbe adott lakás bérleti joga nem cserélhető.
- (5) <sup>26</sup>

<sup>23</sup> Kiegészítette: 8/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos: 2023.04.01-től

<sup>24</sup> Módosította: 9/2016. (IV.29.) 3. §. Hatályos: 2016.05.01-től.

<sup>25</sup> Módosította: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 6. §-a. Hatályos: 2017. 10.01-től.

<sup>26</sup> Hatályon kívül helyezte: 21/2015. (VI.26.) rendelet 11. §. Hatálytalan: 2015. 07.01-től.

- (6) A lakás bérbeadása iránti kérelmet - kivéve az (1) bekezdés d) pontjában foglalt esetet - a munkáltató véleményével ellátva, a bérbeadóhoz kell benyújtani.
- (7) <sup>27</sup>A szolgálati jelleggel bérbe adható lakások jegyzékét a 2. függelék tartalmazza.

## 5. Lakáscsere jogcímén történő bérbeadás

### 11. §

- (1) A lakáscseréhez minden esetben a képviselő-testület jóváhagyó határozata szükséges.
- (2) A bérbeadó a lakáscseréhez kért hozzájárulást köteles megtagadni, ha
- a) az elcserélni kívánt önkormányzati lakás bérleti szerződése meghatározott időre vagy valamely feltétel bekövetkezéséig szól és az új bérlő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni,
  - b) a felek szándéka ténylegesen nem a cserére, hanem az önkormányzati lakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul,
  - c) a bérlőnek lakáshasználati díj tartozása, lakbér tartozása vagy egyéb önkormányzati intézmény vagy önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság felé tartozása, illetve közüzemi díj hátraléka van, annak kiengyelítése,
  - d) a lakás feletti rendelkezési jog hatóság vagy bíróság előtti eljárásban vitatott, az eljárás jogerős befejezéséig,
  - e) ha a lakás elcseréléséhez a bérlőtárs írásban nem járult hozzá.
- (3) <sup>28</sup>
- (4) Ha a cserélő felek a csereszerződésben másként nem állapodnak meg, a bérlővel együtt lakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.
- (5) A csereszerződést valamint a bérbeadó hozzájárulását is írásba kell foglalni.
- (6) A bérbeadó a lakás elcseréléséhez adott hozzájáruló nyilatkozatához 60 napig, illetve jogvita esetén annak jogerős befejezéséig kötve marad. E határidő elteltével - ha a lakást nem cserélik el - a bérbeadó hozzájáruló nyilatkozata hatályát veszti.

## 6. Lakások bérbeadása költség elven

### 12. §

<sup>27</sup> Módosította: 9/2016. (IV.29.) 5. §. Hatályos: 2016.05.01-től.

<sup>28</sup> Hatályon kívül helyezte: 8/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet 15. § a) pontja 2023.04.01-től

- (1) Megüresedett szolgálati lakások ideiglenes bérbeadásáról - amennyiben a megüresedés-kor nincs beérkezett, szolgálati lakás iránti kérelem - a bérbeadó dönt.
- (2) <sup>29</sup> A bérleti jogviszony határozott idejű, maximum 1 év időtartamú lehet, a Ptk. 6:339. § (2) bekezdés szerinti felmondás kikötése mellett, melyet a bérbeadó az általános bérbeadási feltételek fennállása esetén évente meghosszabbíthat.
- (3) <sup>30</sup>
- (4) A bérbeadásról a képviselő-testületet tájékoztatni kell.

## 7. Lakbér, lakáshasználati díj

### 13. §

- (1) <sup>31</sup> A szociális jelleggel bérbe adott önkormányzati lakások bérleti díja 200,- Ft/m<sup>2</sup>/hó.
- (2) A lakások utáni villamos energia, gáz-, víz-, csatornaszolgáltatás, valamint fűtés és használati melegvíz különszolgáltatások díját a bérlő a közműszolgáltató felé, míg a közös költség összegét a tulajdonos részére köteles megfizetni.
- (3) Egyedi fűtésrendszerű lakás után a fűtésdíjat a bérlő köteles megfizetni a társasház felé.
- (4) A lakbér mértékét a képviselő-testület évenként felülvizsgálja.

### 14. §

- (1) ~~<sup>32</sup> Szolgálati jelleggel bérbe adott önkormányzati lakások bérleti díja 300,- Ft/m<sup>2</sup>/hó, minimum 10.000 Ft/hó.~~

- (1) Szolgálati jelleggel bérbe adott önkormányzati lakások bérleti díja 400,- Ft/m<sup>2</sup>/hó, minimum 12.500 Ft/hó.

- (2) A különszolgáltatások megfizetésére a 13. § (2) bekezdésében meghatározott eljárás az irányadó.
- (3) A lakbér mértékét a képviselő-testület évenként felülvizsgálja.

<sup>29</sup> Módosította: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 7. §-a. Hatályos: 2017. 10.01-től.

<sup>30</sup> Hatályon kívül helyezte: 8/2023. (III.31.) rendelet 15. § b) pontja. Hatálytalan: 2023.04.01-től

<sup>31</sup> Módosította: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 8. §-a. Hatályos: 2018. 01.01-től.

<sup>32</sup> Módosította: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 9. §-a. Hatályos: 2018. 01.01-től.

~~15. §<sup>33</sup>~~

~~A költségelven bérbe adott önkormányzati lakások bérleti díja 500,- Ft/m<sup>2</sup>/hó.~~

**15. §**

**A költségelven bérbe adott önkormányzati lakások bérleti díja 600,- Ft/m<sup>2</sup>/hó, minimum 14.000 Ft/hó.**

**16. §**

- (1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltéig a lakásra megállapított lakbérrel (a továbbiakban: alaplakbér) azonos összegű, azt követően a lakbér kétszeresének megfelelő lakáshasználati díjat köteles fizetni.
- (2) A bérbeadó az (1) bekezdésben említett személyek esetén a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 90 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást kezdeményezni.

**16. A bérlőtársi szerződés, társbérlet**

**17. §**

- (1) Bérlőtársi szerződés megkötésének engedélyezését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.
- (2) Bérlőtársi szerződést kell kötni a bérlő és a vele együttlakó házastársa, nagykorú gyermeke, örökbefogadott, mostoha- vagy nevelt gyermeke, valamint szülője közös kérelmére. Az élettárs esetében a szerződéskötés csak akkor kötelező, ha legalább 5 éve a bérlővel állandó jelleggel együtt lakott, máshol beköltözhető lakása nincs. Szociális alapon bérelt lakás esetén vizsgálni kell a jogosultságot is.
- (3) A képviselő-testület társbérlet kialakításához nem járul hozzá.

**17. Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz**

**18. §**

- (1)<sup>34</sup> Bérlakásba a bérlő a Lakástörvényben foglaltakon felül a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatja be élettársát.
- (2) Bérlőtárs a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke, valamint befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke

kivételével – a bérbeadó és a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

- (3) A hozzájárulás feltétele, hogy a bérlő elfogadja a bérleti díj 50%-kal történő megemelését és azt, hogy a szerződés megszűnése esetén a bérbeadó a cserehelyiség biztosításakor kizárólag a bérlőt veszi figyelembe. Ezt a hozzájárulás feltételeként rögzíteni kell.
- (4) A bérbeadó – ha jogszabály másként nem rendelkezik – a hozzájárulás feltételeként azt is köteles kikötni, hogy ha a szerződés a bérlő halála miatt szűnik meg, a befogadott személy a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult.
- (5)<sup>35</sup> A bérleti szerződés megszűnésekor a jogcím nélkül visszamaradt személyek az elhelyezéssükről saját maguk kötelesek gondoskodni.

**18. Hozzájárulás a tartási szerződéshez**

**19. §**

- (1) A bérlő a határozatlan időre bérbe adott lakás esetében - a lakásbérleti jog folytatása ellenében - a bérbeadó írásbeli hozzájárulásának megadását követően tartási szerződést köthet.
- (2) A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulást köteles megtagadni, ha
  - a) az eltartó a 18. életévét még nem töltötte be,
  - b) az eltartó a 18. életévét betöltötte, de önálló jövedelemmel nem rendelkezik és nincs olyan hozzátartozója, aki a tartási szerződésből rá háruló anyagi terhek viselését vállalja,
  - c) az eltartó vagy a házastársa másik beköltözhető lakással rendelkezik,
  - d) az eltartó egészségi állapota alapján a tartás teljesítésére nem képes,
  - e) a bérlő életkora, illetőleg egészségi állapota alapján tartásra nem szorul,
  - f) a bérlővel a lakásban jogszerűen együttlakó más személy a bérlőt eltartja.

**19. A lakásbérlet megszűnésére vonatkozó szabályok**

**20. §**

- (1)<sup>36</sup> A lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a volt bérlő a lakást üres, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a rendelet 3. melléklete szerint köteles a bérbeadónak átadni.

<sup>33</sup> Módosította: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 10. §-a. Hatályos: 2018. 01.01-től.

<sup>34</sup> Módosította: 21/2015. (VI.26.) rendelet 8. §. Hatályos: 2015. 07.01-től.

<sup>35</sup> Módosította: 8/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos: 2023.04.01-től

<sup>36</sup> Módosította: 8/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023.04.01-től



(2)<sup>37</sup>

(3)<sup>38</sup> Amennyiben a bérlo jogviszonyának megszűnésekor a lakásban olyan személy marad, aki sem a Lakás tv., sem a rendelet előírásai alapján nem jogosult a lakásbérleti jogviszony folytatására és nem tarthat igényt elhelyezésre, a lakást köteles a bérleti jogviszony megszűnésekor elhagyni és azt üres, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak átadni.

(4)<sup>39</sup> A Lakás tv. 26. § (1) bekezdésében meghatározott esetekben cserelakásra, a 68. § (1) bekezdésében meghatározott esetekben másik szociális bérlakásra jogosult a bérlo, az önkormányzat pénzbeli térítést nem fizet. Ezen jogosultságokon felül a bérleti szerződés felmondással vagy közös megegyezéssel történő megszűnése esetén cserelakás nem biztosítható és pénzbeli térítés sem jár.

(5) A bérbeadó és a bérlo úgy is megállapodhatnak, hogy a lakás leadásakor a bérbeadó gondoskodik a lakás 3. mellékletben előírtak szerinti állapotáról. Ebben az esetben a felmerült, illetve költségvetéssel alátámasztott becsült költségeket a bérlo köteles a bérbeadónak megtéríteni.

(6)<sup>40</sup> A lakásbérleti jog folytatására az jogosult, akit a Lakástörvény értelmében a bérlo a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba és aki a bérlo halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(7) A bérbeadó három havi lakbértartozással érintett bérlok esetében a bérleti szerződést felmondja. A felmondással érintett ingatlanok esetében a Lakás tv. 25. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.

(8)<sup>41</sup> A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlo a közüzemi szolgáltatók, önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság vagy önkormányzati intézmény felé tartozást halmoz fel és a tartozás összege meghaladja a lakásra megállapított lakbér összegének háromszorosát. A felmondással érintett ingatlanok esetében a Lakás tv. 25. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.

## 21. §<sup>42</sup>

<sup>37</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet 15. § c) pontja 2023.04.01-től

<sup>38</sup> Módosította: 8/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023.04.01-től

<sup>39</sup> Módosította: 9/2016. (IV.29.) 6. §. Hatályos: 2016.05.01-től.

<sup>40</sup> Módosította: 21/2015. (VI.26.) rendelet 9. §. Hatályos: 2015. 07.01-től.

<sup>41</sup> Kiegészítette: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 11. §-a. Hatályos: 2017. 10.01-től.

<sup>42</sup> Módosította: 8/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet 8. §-a. Hatályos: 2023.04.01-től

(1) A bérbeadó és a bérlo a szociális alapon, határozatlan időre bérbe adott lakásra kötött szerződést rendes felmondással úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlonek másik lakást ad bérbe, azonban pénzbeli térítés nem fizethető.

(2) A határozatlan időre szóló szerződés felmondása esetében a Lakás tv. 26. §-ban foglaltak alapján kell eljárni.

## III. Fejezet

### A lakás elidegenítés szabályai

#### 1. Általános rendelkezések

#### 22. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokat:

- a) a bérlo részére elővásárlási jog alapján,
- b) üres lakást árverés útján

lehet elidegeníteni.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó lakások vonatkozásában a képviselő-testület dönt a lakás értékesítésének feltételeiről.

#### 23. §<sup>43</sup>

A lakás vételára – a Lakás tv. 52. §-a figyelembevételével – a független ingatlanforgalmi értékbecslő javaslata alapján a képviselő-testület által megállapított helyi forgalmi érték, kivéve a rendelet 26. § (2) bekezdését.

#### 2. Elővásárlási jog alapján történő értékesítés

#### 24. §

(1) A képviselő-testület a Lakás tv. 49. §-ban biztosított elővásárlási jog jogosultjainak, valamint a szolgálati jelleggel bérbe adott lakások bérloői részére - a Tiszaújváros, Rózsa út 2. szám alatti lakások kivételével - kérelem alapján, vagy a bérbeadó kezdeményezésére a rendeletben foglaltak szerint értékesíti a lakást, amennyiben adott lakásra érvényes bérleti jog áll fenn.

(2) A bérbeadó a határidőre benyújtott vételi nyilatkozatok beérkezésétől számított 60 napon belül megküldi a jogosultaknak az adásvételre vonatkozó szerződéses nyilatkozatot.

(3) A szerződéses nyilatkozatnak tartalmaznia kell:

- a) az ingatlan, a lakás legfontosabb ingatlan nyilvántartási és más jellemző adatait,

<sup>43</sup> Módosította: 8/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Hatályos: 2023.04.01-től

b) a lakás műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást, a lakás forgalmi értékét, vételárát, azok kialakításánál figyelembe vett tényezőket, a fizetési feltételeket.

- (4) Ha az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatot elfogadja, az adás-vételi szerződést a (3) bekezdés szerinti nyilatkozattétel átvételétől számított 60 napon belül vele meg kell kötni. A bérbeadó a szerződéses nyilatkozathoz 60 napig van kötve.
- (5) Az az elővásárlási jogra jogosult bérlő, aki a bérlemény után lakbér, víz- és fűtődíj kintlévőséggel rendelkezik, elővásárlási jogát nem gyakorolhatja.
- (6) A bérbeadó az érdekelt kérelmére – indokolt esetben – a nyilatkozattételre és a szerződés megkötésére előírt határidőt egy alkalommal, legfeljebb harminc nappal meghosszabbíthatja.

## 25. §

- (1) Az elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén a lakás vételárának meghatározására a rendelet 23. §-a az irányadó.
- (2) A lakások elidegenítése a vételárnak egy összegben történő megfizetése, vagy részletfizetés ellenében történhet.
- (3) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, kérelmére 15 év részletfizetési kedvezményt kell adni.
- (4) Részletfizetés esetén a vételár 10%-át a szerződés megkötésekor, a vételár hátralékot pedig 15 év alatt, havonta egyenlő részletekben, a szerződéskötéskor érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő kamatfizetés mellett kell megfizetni. Részletfizetés esetén kamatkedvezmény adható, melynek mértéke a vevővel egy háztartásban élő eltartott kiskorú gyermek után 1%. A kamatkedvezmény kizárólag akkor vehető igénybe, ha az egy háztartásban élők egy főre eső jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét.
- (5) Amennyiben a vevő a törlesztés időtartama alatt többletbefizetést teljesít, a többlet befizetése után 10% engedmény illeti meg.
- (6) A vételár hátralék és járulécai erejéig a részletfizetés időtartamára az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni, mely a polgármester feladata. Az ingatlan harmadik fél általi, további megterhelése csak a polgármester hozzájárulásával lehetséges.
- (7) Lakás tulajdonjogát másra átruházni csak a teljes vételár kifizetését követően lehet.
- (8) Öröklési, tartási, életjáradéki szerződés és volt házastársak, valamint testvérek közös tulajdonának megszűntetése esetén, amennyiben a

jogügylet folytán a fizetési kötelezettséget vállaló személyében változás következik be, a tartozás összege a meglévő szerződés szerinti feltételekkel és a polgármester hozzájárulásával átvállalható.

- (9) A vételár egy összegben történő megfizetése esetén a vevőt 20%-os kedvezmény illeti meg.

## 3. Elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése

### 26. §

- (1) Megüresedett szociális bérlakást a képviselő-testület döntését követően árverés útján kell értékesíteni.
- (2) A lakás alapárát a független ingatlanforgalmi szakértő által készített ingatlanforgalmi értékbecslés alapján a képviselő-testület állapítja meg.
- (3)<sup>44</sup> Az árverés lebonyolítását Tiszaújváros Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 10/2017. (IV. 28.) önkormányzati rendeletben foglaltak alapján kell elvégezni.

## 4. Kárpótlási jegy felhasználása

### 27. §

- (1) Az elővásárlási jog jogosultja a saját jogon szerzett kárpótlási jegyét névértéken felhasználhatja a vételár kiegyenlítésére vagy törlesztésére.
- (2) Amennyiben a vételár egyösszegű megfizetése készpénzben és kárpótlási jegyben történik, a 10 %-ot meghaladó készpénzben befizetett részre 20% engedmény illeti meg a vevőt.
- (3) A vételár részletben történő megfizetése esetén amennyiben a lakás megvásárlásához kárpótlási jegy kerül felhasználásra, úgy a kedvezmény csak a többletbefizetés készpénzben teljesített részére illeti meg a vevőt.

### 28. §<sup>45</sup>

Árverés útján értékesített lakások vételárának megfizetése esetén a vevő saját jogon szerzett kárpótlási jegyét csak a törvény által kötelezően előírt esetekben használhatja fel.

## IV. Fejezet

<sup>44</sup> Módosította: 8/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet 10. §-a. Hatályos: 2023.04.01-től

<sup>45</sup> Módosította: 9/2016. (IV.29.) 8. §. Hatályos: 2016.05.01-től.

## Helyiségbérlet szabályai

### 1. A helyiségek bérbeadásának jogcímei

#### 29. §

- (1) A helyiségeket:
- versenytárgyalás útján,
  - bérlőkijelölés útján,
  - helyiségcseré jogcímén,
  - bérleti jog átruházása címén,
  - bérleti szerződés meghosszabbításával lehet bérbe adni.

### 2. A helyiségek bérbeadásának általános feltételei

#### 30. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó helyiségek vonatkozásában a bérbeadási jogokat a (2) bekezdésben felsorolt kivételekkel a polgármester gyakorolja.

#### ~~(2) A bérbeadási jogokat~~

- ~~a) intézményi helyiségek esetén, az 1 évet meg nem haladó bérbeadás esetén az intézmény vezetője;~~
- ~~b) szerződéses vagyonhasznosítással (használatba, haszonélvezetbe, vagyonkezelésbe, üzemeltetésbe adás) érintett ingatlanon lévő helyiségek esetén a szervezet vezetője gyakorolja a Lakás tv., a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a rendelet keretei között.~~

#### (2) A bérbeadási jogokat

- intézményi helyiségek vonatkozásában, a 2 évet meg nem haladó bérbeadás esetén az intézmény vezetője,
- a szerződéses vagyonhasznosítással (használatba, haszonélvezetbe, vagyonkezelésbe, üzemeltetésbe adás) érintett ingatlan helyiségei esetén a szerződésben rögzített személy

gyakorolja a Lakás tv., a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a rendelet keretei között.

- (3)<sup>46</sup> A bérleti szerződés határozott időre - legfeljebb 3 évre - vagy tevékenységhez kötött bérbeadás esetén feltétel bekövetkezéséig szóló szerződés lehet.
- (4) A bérleti szerződésben legalább 60 napos felmondási időt kell kikötni.

- (5)<sup>47</sup> A bérleti szerződés megszűnésekor a volt bérlő köteles a helyiséget az átvételkor meghatározott állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Abban az esetben, ha a volt bérlő a helyiséget nem üríti ki, és nem hagyja el, jogcím nélküli használóvá válik.

- (6) A helyiségek tevékenységhez kötötten is bérbe adhatóak, mely tevékenység megszűnésével a bérbeadó jogosult azonnali hatályú felmondással élni. A helyiségben végzett tevékenység megváltoztatásához a bérbeadó hozzájárulása szükséges, amennyiben korábban a bérlő meghatározott tevékenység folytatására kapta a helyiséget.

- (7)<sup>48</sup> A helyiségek bérbeadásával kapcsolatos valamennyi kérelmet írásban – személyesen vagy postai úton –, vagy az E-ügyintézési tv.-ben meghatározott elektronikus úton lehet benyújtani, kivéve a 30. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott intézményvezetőhöz címzett kérelmeket, valamint a 30. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott szervezet vezetőjéhez címzett kérelmeket.

### 3. Helyiség bérbeadása versenytárgyalás útján

#### 31. §

- Helyiség bérbeadására felhívást kell kiírni.
- A versenyeztetés alapján történő bérbeadás határozott időre, legfeljebb 5 évre szólhat.
- A versenytárgyalási felhívást a 30. § (2) bekezdésében meghatározott, bérbeadási joggal meghatalmazott állapítja meg, a polgármester előzetes jóváhagyása mellett.
- A versenytárgyaláson való részvétel feltétele a kaució letétbe helyezése a tárgyalás megkezdéséig. A kaució mértéke legfeljebb az éves bérleti díj legfeljebb 30%-a lehet, melyet a pályázat kiírója határoz meg. A nyertes által letétbe helyezett kaució a bérleti időszak végéig – a helyiség leadásáig – visszatartható.

### Helyiség bérbeadása bérlőkijelöléssel

#### 32. §

- (1) Egyes helyiségek versenyeztetés nélkül bérbe adhatóak az alábbi esetekben:
- garázshelyiségek a város érdekeit szolgáló célból, valamint a város érdekeit szolgáló munkavégzést folytató személy vagy szervezet részére,

<sup>46</sup> Módosította: 8/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023.04.01-től

<sup>47</sup> Módosította: 8/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet 11. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023.04.01-től

<sup>48</sup> Kiegészítette: 9/2018. (V.31.) rendelet 5. §-a. Hatályos: 2018. 06.01-től.

- b)<sup>49</sup> intézmény kezelésében, használatában lévő helyiségek,
  - c) szerződéses vagyongazdálkodással (használatba, hasznonélvezetbe, vagyongazdálkodásba, üzemeltetésbe adás) érintett ingatlanon lévő helyiségek.
- (2) A bérlőkijelöléssel bérbe adott helyiségek bérleti joga nem cserélhető és másra át nem ruházható.

#### 4. Helyiség bérleti jogának cseréje vagy átruházása jogcímén történő bérbeadás

##### 33. §

- (1) Helyiség bérleti jogának átruházásához és cseréjéhez a következő feltételekkel lehet hozzájárulni:
- a) az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosításának önkormányzati céljával,
  - b) az új bérlő vállalja, hogy a hozzájáruláskor - a bérbeadó által meghatározott időben és módon - a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 30%-át foglaló jogcímén a bérbeadó javára megfizeti.
- (2) Önkormányzati helyiség bérleti joga csak önkormányzati tulajdonban lévő helyiség bérleti jogára cserélhető.
- (3) A bérbeadó a hozzájárulást köteles megtagadni, ha az új bérlő:
- a) az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
  - b) a tevékenysége külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik vagy a város érdekeit sérti.

#### 5. A bérleti szerződés meghosszabbítása

##### 34. §

- (1) A határozott idejű bérleti szerződés lejártától legalább 30 nappal a helyiség bérlője kérheti a bérleti szerződés meghosszabbítását.
- (2) A bérleti szerződés az eredeti szerződés időtartamára meghosszabbítható, mely során a bérleti díj felülvizsgálható.
- (3) A kérelem elbírálásakor a bérbeadó köteles vizsgálni:
- a) a helyiségben folytatott tevékenységet,
  - b) az előző bérleti jogviszony időtartama alatt a bérleti díj és közüzemi költségek fizetésének fegyelmét.

#### 6. Az albérletbe adás szabályai

##### 35. §

- (1) A bérlő a helyiséget vagy annak részét albérletbe nem adhatja.
- (2) A helyiség albérletbe adása esetén a bérbeadó azonnali felmondással élhet a tudomására jutástól számított 90 napon belül.

#### 7. A felek jogai és kötelezettségei

##### 36. §

- (1) A bérbeadó a helyiségeket a bérleti szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.
- (2) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a helyiséget a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá bérbeszámítás keretében. A bérbeszámítási megállapodás tartalmát a bérbeadó és a bérlő közösen állapítják meg. A bérlő - ha jogszabály másként nem rendelkezik - a bérbeszámítási jogának elismerését a munka megkezdése előtt legalább 30 nappal írásban kérheti a bérbeadótól. A bérbeszámítási kérelem elbírálásáról a bérbeadó jogosult dönteni. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.
- (3) A bérlő köteles gondoskodni:
- a)<sup>50</sup> a (6) bekezdés kivételével a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,
  - b) az elektromos vezetékeknek a helyiséghez tartozó fogyasztásmérőtől kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, a kapcsolók és csatlakozóalkjak cseréjéről,
  - c) a bérlő magatartása folytán keletkezett károk megszüntetéséről, illetőleg a kár megtérítéséről,
  - d) a helyiség tisztántartásáról.
- (4) Nem terheli a bérlőt a helyiség felújításának kötelezettsége, ha az elemi csapás vagy a bérlő magatartásától független esemény miatt válik szükségessé.
- (5) A bérlő jogosult a helyiség átalakítására és korszerűsítésére. E munkák elvégzéséhez azonban a bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.
- (6)<sup>51</sup> A Tiszaújvárosi Intézményműködtető Központ kezelésében, használatában lévő nem lakás célú ingatlanok vonatkozásában a (3) bekezdés a) pontjában foglaltakról a bérbeadó köteles gondoskodni.

<sup>49</sup> Módosította: 8/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet 12. §-a. Hatályos: 2023.04.01-től

<sup>50</sup> Módosította: 21/2015. (VI.26.) rendelet 10. §. Hatályos: 2015. 07.01-től.

<sup>51</sup> Kiegészítette: 21/2015. (VI.26.) rendelet 10. §. Hatályos: 2015. 07.01-től.

## 8. Használati díj

### 37. §

- (1) Jogcím nélküli helyiség használat esetén a bérbeadónak haladéktalanul meg kell tenni a helyiség kiürítése iránt a szükséges intézkedéseket.
- (2) A helyiséget jogcím nélkül használó a bérbeadó részére használati díjat köteles fizetni.
- (3) A használati díj mértéke a jogcím nélküli helyiséghasználat kezdetétől számított két hónap elteltéig a helyiségre megállapított bérleti díjjal azonos összeg, ezt követően a használati díj a helyiségre megállapított bérleti díj kétszeres összege.

## 9. A helyiségbérlet megszűnése

### 38. §<sup>52</sup>

A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a helyiséget üres, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, az átvételkor rögzített állapotnak megfelelően köteles a bérbeadónak átadni.

## V. Fejezet

### Helyiség elidegenítés szabályai

#### 1. Általános rendelkezések

### 39. §

- (1)<sup>53</sup> A forgalomképes üzleti vagyonnak minősülő helyiséget egyedi döntés alapján lehet elidegeníteni, Tiszaújváros Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 10/2017. (IV.28.) önkormányzati rendelet szerinti szabályok betartásával.
- (2) Az értékesítés során a szerződés megkötése, jognyilatkozatok kiadása esetén a polgármester jár el.

#### 2. Elővásárlási joggal érintett helyiség elidegenítésére vonatkozó külön szabályok<sup>54</sup>

### 40. §

- (1) A Lakás tv. 58. § (1) bekezdés szerinti elővásárlási joggal érintett helyiség elidegenítése esetén a vételár az ingatlan forgalmi értékével

egyezik meg. Vételár kedvezmény nem biztosítható.

- (2) Az elővásárlási jog jogosultjának a bruttó 10 millió forintot meg nem haladó vételárat egy összegben, a szerződéskötéstől számított 30 napon belül kell megfizetnie.
- (3) Amennyiben helyiség vételára a (2) bekezdésben meghatározott összeget meghaladja, úgy a képviselő-testület döntése értelmében a vevő a vételár 30%-át a szerződéskötéstől számított 30 napon belül, 70%-át a szerződéskötéstől számított legfeljebb 2 éven belül, egyenlő havi részletekben fizetheti meg, a szerződéskötéskor érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő kamat felszámítása mellett. A jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését az adásvételi szerződésben kell kikötni.
- (4) A vételárra vonatkozó ajánlati kötöttség az ajánlat kézhezvételétől számított 90 nap.

## VI. Fejezet Záró rendelkezések

### 41. §

- (1) E rendelet – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – 2015. március 1-jén lép hatályba.
- (2) A rendelet 13. és 14. §-ai 2015. július 1-jén lépnek hatályba.
- (3)<sup>55</sup>
- (4)<sup>56</sup>

Dr. Juhos Szabolcs  
jegyző

Dr. Fülöp György  
polgármester

<sup>52</sup> Módosította: 8/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet 13. §-a. Hatályos: 2023.04.01-től

<sup>53</sup> Módosította: 8/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet 14. §-a. Hatályos: 2023.04.01-től

<sup>54</sup> Módosította: 9/2016. (IV.29.) 9. §. Hatályos: 2016.05.01-től.

<sup>55</sup> Hatályon kívül helyezte: 8/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet 15. § d) pontja 2023.04.01-től

<sup>56</sup> Hatályon kívül helyezte: 8/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet 15. § d) pontja 2023.04.01-től

1. melléklet a 4/2015. (II.27.) önkormányzati rendelethez<sup>57</sup>

---

<sup>57</sup> Hatályon kívül helyezte: 9/2016. (IV.29.) 11. §. Hatálytalan: 2016.05.01-től

2. melléklet a 4/2015. (II.27.) önkormányzati rendelethez<sup>58</sup>

---

<sup>58</sup> Hatályon kívül helyezte: 9/2016. (IV.29.) 11. §. Hatálytalan: 2016.05.01-től

Levételi Szabályzat a Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakásokra

1. A bérlő a lakást és azok tartozékait, valamint berendezéseit a bérleti jogviszony megszűnéskor tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni.
2. A bérlemény tartozékai és berendezési tárgyai:
  - 2.1. Burkolatok (fal- és padlóburkolatok)
  - 2.2. Nyílászárók és tartozékaik
  - 2.3. Főzőkészülék (gáztűzhely, főzőlap a hozzájuk tartozó szerelvényekkel és tartozékokkal)
  - 2.4. Fűtőberendezés (egyedi konvektor, elektromos kályha, radiátor a hozzájuk tartozó szerelvényekkel és vezetékekkel)
  - 2.5. Melegvíz ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, gáz-, villanybojler a hozzájuk tartozó szerelvényekkel és vezetékekkel)
  - 2.6. Egészségügyi berendezések (mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC tartály, WC csésze a hozzájuk tartozó szerelvényekkel és tartozékokkal)
  - 2.7. Szellőző berendezés
  - 2.8. Beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény, egyéb átadáskor meglévő szekrények és tartozékaik)
  - 2.9. Csengő, kaputelefon lakásban lévő készüléke
  - 2.10. A lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók, csatlakozóaljok
  - 2.11. Kábel tv csatlakozóalj, illetve kábel
  - 2.12. Víz-, szennyvíz-, gáz-, elektromos vezetékek, szellőzőcső lakásban lévő szakaszai
  - 2.13. Vízorák
  - 2.14. Fürdőszobai tükör
  - 2.15. Postaláda és tartozéka
  - 2.16. Az átadáskor külön felvett jegyzőkönyv szerinti egyéb berendezések
3. A szabályzat szerint a rendeltetésszerű használatra alkalmasság feltételei: Minden esetben a tartozékok és berendezési tárgyak hiánytalan megléte.
  - 3.1. Burkolatok állapota:
    - 3.1.1. Parketta: összesen 2 cm<sup>2</sup>-nél nagyobb hiba (égés, kopás, stb.) nincs, hézagmentes, szegélylécek megvannak, nem penészes, nem vizes, egyenletes felületű, 1 évnél régebbi bérlet esetén csiszolás, lakkozás szükséges.
    - 3.1.2. Szőnyegpadló: összesen 2 cm<sup>2</sup>-nél nagyobb hiba nincs, tiszta, szennyeződésmentes, minden esetben gépi tisztítás szükséges.
    - 3.1.3. PVC: összesen 2 cm<sup>2</sup>-nél nagyobb hiba nincs, tiszta, kopásmentes.
  - 3.2. Falak: egybefüggő, új hatású minden helyiségben, tapéta nem színeltérő, tiszta.
  - 3.3. Szoba: mésztől magasabb értékű festék vagy tapéta.
  - 3.4. Előszoba: mésztől magasabb értékű festék vagy tapéta.
  - 3.5. Konyha: meszelés vagy mésztől magasabb értékű festék.
  - 3.6. Fürdőszoba, WC: meszelés.
  - 3.7. Mennyezet: egybefüggő, új hatású minden helyiségben, tiszta, meszelve vagy festve.
  - 3.8. Nyílászárók:
    - 3.8.1. Ablakok: jól zárható, festés egybefüggő, tiszta, új hatású.
    - 3.8.2. Ajtó: jól zárható, festés egybefüggő, tiszta, új hatású, kulcsok megvannak.
  - 3.9. Főzőkészülék: működőképes, tartozékai megvannak (rács, tepsi).
  - 3.10. Fűtőberendezés: működőképes, radiátor festése újszerű.
  - 3.11. Melegvíz ellátó berendezés: működőképes.
  - 3.12. Egészségügyi berendezések: működőképes, zománchiba nincs, repedésmentes, tiszta, vizes szerelvények nem csöpögnek, jól tömítettek (csaptelep, szifon).
  - 3.13. Szellőző berendezés: működőképes, tiszta.
  - 3.14. Beépített bútor: tiszta, festés újszerű, egybefüggő, jól zárható, kulcs megvan, polcok megvannak.
  - 3.15. Függöny: szakadásmentes.
  - 3.16. Csengő, kaputelefon: működőképes.
  - 3.17. Kapcsolók, csatlakozóaljok: működőképes, törésmentes.
  - 3.18. Kábel tv, csatlakozóalj, kábel: működőképes, törésmentes.
  - 3.19. Vezetékek, csövek: festés újszerű, tiszta, szakszerűen szerelt, működőképes.
  - 3.20. Vízorák: hitelesített, működőképes.
  - 3.21. Fürdőszobai tükör: törésmentes.
  - 3.22. Postaláda: zárható, kulcs megvan.
4. Amennyiben a bérlemény átadásakor felvett jegyzőkönyvben rögzítve volt a lakás, illetve helyiség állapota, abban az esetben levételkor ezt az állapotot kell figyelembe venni.



5. Bérbeszámítás keretében történt felújítás esetén a felújított állapotban köteles a bérlő leadni a bérleményt.
6. A bérbeadó átvételkor tételesen köteles ellenőrizni a helyiség állapotát, tartozékait, berendezéseit, arról jegyzőkönyvet köteles készíteni.
7. Hiányosság esetén annak kijavításáig a lakás, illetve helyiség nem vehető le, a bérlő ebben az esetben a rendelet szerinti használati díjat köteles fizetni a bérlemény leadásáig.