

**Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlésének
17/2006.(XII. 15.) önkormányzati rendelete
a Tolna Megyei Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek
bérletéről**

- a módosításokkal egységes szerkezetben - ¹

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §-ának (1) és 36. §-ának (2) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján a Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlése a tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokat az alábbiak szerint állapítja meg:

I. RÉSZ

A LAKÁSOK BÉRLETÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §²

- (1) A rendelet hatálya kiterjed a Tolna Megyei Önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló:
- lakások, valamint
 - nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti jogviszonyaira.
- (2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről külön önkormányzati rendelet rendelkezik.

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) lakás: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: törvény) 91/A. §-ának 1. pontjában meghatározott összefüggő helyiségcsoport,
- b) szolgálati lakás: az a lakás, amely a törvény hatályba lépésekor szolgálatinak minősült.

¹ Módosította: 6/2007. (II. 14.) Tolna m. ör., 13/2008. (IV. 25.) Tolna m. ör., 8/2009. (II. 13.) Tolna m. ör.

² Az 1. § hatályos szövegét megállapította a 8/2009. (II. 13.) Tolna m. ör. 1. §-a (hatályos: 2009. március 1-jétől)

II. FEJEZET

A LAKÁSBÉRLETI JOGVISZONY

A lakásbérlet létrejötte

3. §

- (1) A Tolna Megyei Önkormányzat tulajdonában álló lakások az önkormányzattal és intézményeivel közszolgálati illetve közalkalmazotti jogviszonyban vagy munkaviszonyban álló személyek lakásproblémájának megoldására szolgálnak.
- (2) Szolgálati lakásra vonatkozó lakásbérleti szerződést az önkormányzattal és intézményeivel közszolgálati, illetve közalkalmazotti jogviszonyban vagy munkaviszonyban álló személyekkel lehet kötni, a jogviszonyuk fennállásáig terjedő időre.
- (3) Az intézmények Szervezeti és Működési Szabályzatukban rögzítik azokat a munkaköröket, amelyek betöltői szolgálati lakásra jogosultak.
- (4) A lakásbérleti szerződés megkötésére a Közgyűlés elnöke jogosult.
- (5) Nem köthető lakásbérleti szerződés azzal, akinek a lakás fekvése szerinti településen saját tulajdonú beköltözhető lakása van.
- (6) A lakásbérleti szerződés csak azzal köthető meg, aki a lakásbérleti szerződésben vállalja, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a lakásból 30 napon belül kiköltözik.

Más személy befogadása a lakásba, bérlőtársi szerződés, társbérlet

4. §

- (1) A bérlő a lakásba más személyt házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, valamint szülője kivételével a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- (2) Bérlőtársi szerződés egyedi elbírálás alapján a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával azzal a házastárssal köthető, aki az önkormányzattal és intézményeivel közszolgálati illetve közalkalmazotti jogviszonyban vagy munkaviszonyban áll. A hozzájárulást a Közgyűlés elnöke adja meg.
- (3) A bérlőtárs a lakásba más személyt a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével a másik bérlőtárs, valamint a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

- (4) A társbérő a lakrészébe házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének gyermeke valamint szülője kivételével más személyt csak a másik társbérő valamint a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- (5) A megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó társbérő részére akkor adható bérbe, ha a korábbi társbérővel kötött bérleti szerződésben foglalt feltételeket változatlan formában vállalja.
- (6) Az e § (1), (3) valamint (4) bekezdése szerinti bérbeadói hozzájárulás megadásáról – a befogadás indokoltságának megvizsgálását követően – a Közgyűlés elnöke dönt. A befogadás indokolt, ha:
 - a) a befogadni szándékozott személy az önkormányzattal vagy intézményével közszolgálati illetve közalkalmazotti jogviszonyban vagy munkaviszonyban áll,
 - b) a befogadó egyéb – az e § (1), (3) illetve (4) bekezdésben nem említett – közeli hozzátartozóját (a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 685. §-ának b) pontja) kívánja befogadni,feltéve, hogy a befogadni szándékozott személy lakhatása más módon nem volna megoldható, és a befogadni szándékozott személy kötelezi magát, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérleményt a bérlővel egyidejűleg, legfeljebb a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 30 napon belül elhagyja.

A lakásbérleti díj és a lakáshasználati díj

5. §

- (1) A lakások havi bérleti díját költségelven, a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és a településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, továbbá a törvény 10. §-ának és 13. §-a (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.
- (2) A lakások havi bérleti díja 2008. június 1-jétől:

a) összkomfortos lakás esetén	175,- Ft/m ² /hó,
b) komfortos lakás esetén	130,- Ft/m ² /hó,
c) félkomfortos lakás esetén	75,- Ft/m ² /hó.

A bérleti díjat évente felül kell vizsgálni.³

6. §

- (1) A bérlő (bérlőtárs, társbérő), illetve a befogadott személyek jogcím nélküli lakáshasználóvá válnak, ha a lakásbérleti szerződésben vállalt, az e rendelet szerinti, a lakás elhagyására vonatkozó kötelezettségeiknek határidőben, maradéktalanul nem tesznek eleget.

³ Az 5. § (2) bekezdésének hatályos szövegét megállapította a 13/2008. (IV. 25.) Tolna m. ör. 1. §-a (hatályos: 2008. június 1-jétől)

- (2) Az e § (1) bekezdése szerinti, illetve az egyéb, a lakást jogcím nélkül használó személy a bérbeadó részére lakáshasználati díjat köteles fizetni.
- (3) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított 6 hónapig a használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos.
- (4) A jogcím nélküli használat 6. hónapjától kezdődően a lakáshasználati díj a lakásra megállapított lakbér kétszerese.
- (5) A jogcím nélküli használat 12. hónapjától kezdődően a lakáshasználati díj a lakásra megállapított lakbér négyszerese.

A lakásbérleti jogviszony tartalma

7. §

- (1) A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, a lakásbérleti szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni. Az átadás leltár szerint történik.
- (2) A bérlő köteles a bérleti jogviszony fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakni, a két hónapot meghaladó távollétet és annak időtartamát köteles a bérbeadó részére előzetesen írásban bejelenteni.
- (3) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente két alkalommal ellenőrzi.
- (4) A bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó, üzemképes állapotáról. Az épület központi berendezéseinek meghatározását a törvény 91/A. §-ának 17. pontja tartalmazza.
- (5) A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről. A lakásberendezések meghatározását a törvény 91/A. §-ának 16. pontja tartalmazza.
- (6) A bérlő a vízellátásért, csatornahasználatért, valamint a részére nyújtott külön szolgáltatásokért a lakbéren felül számla alapján külön díjat köteles fizetni. Amennyiben az intézmény ÁFA alany, köteles a díjban az ÁFA-t felszámolni.
 - A) A közüzemi víz- és csatornahálózatba bekötött lakások esetén a díjtérítés havi összege azokban a bérleményekben, amelyekben a vízfogyasztás
 - a) mérhető: a tényleges vízfogyasztás és a településen mindenkor érvényes közüzemi lakossági víz- és csatornadíj szorzata,
 - b) nem mérhető: a víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normák, valamint a településen érvényes víz- és csatornadíj szorzatának egy-tizenkettede.

B) Közülemi víz- és csatornahálózatba be nem kötött lakások (intézményi saját kútra, illetve házi szennyvíz elszállításba kapcsolt lakások) esetében a díjtérítés havi összege azokban a bérleményekben, amelyekben a vízfogyasztás

a) mérhető: a tényleges vízfogyasztás és az intézménynél felmerülő víz, illetve szennyvízkezelés, elszállítás fajlagos költségének szorzata,

b) nem mérhető: a víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normák, valamint a településen érvényes víz- és csatornadíj szorzatának egy-tizenkettede.

Az önkormányzat az alábbi normákat állapítja meg:

Összkomfortos lakás: 65 m³/év/fő,

Komfortos lakás: 55 m³/év/fő,

Félkomfortos lakás: 44 m³/év/fő.

(7) A bérlő részére – a vízellátáson és csatornahasználton felül – nyújtott külön szolgáltatások díját:

a) vonatkozó jogszabályok alapján, ha nincs ilyen jogszabály

b) a ténylegesen felmerült költségek alapján alkalmanként vagy havi költségátalány formájában évenkénti elszámolással kell megállapítani egyedi mérhetőség hiányában a lakásnak a bérleti szerződésben rögzített alapterülete arányában történő költségfelosztással.⁴

(8) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díját a bérbeadásra jogosult állapítja meg.⁵

Az albérlet és a lakáscsere

8. §

(1) A bérlő a lakás egy részét határozott időre, legfeljebb 1 évre, kizárólag lakás céljára albérletbe adhatja, a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával. A lakás albérletbe adásához szükséges hozzájárulás iránti kérelmet a Közgyűlés elnökéhez kell benyújtani.

(2) Az albérleti jogcímen történő befogadáshoz való hozzájárulás iránti kérelemhez csatolni kell a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást a bérlővel egyidejűleg, legfeljebb a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 30 napon belül elhagyja.

(3) Az albérleti szerződés megszűnik a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén.

(4) A bérlő a lakást a törvény 29. §-ban foglaltaknak megfelelően cserélheti el.

⁴ A 7. § (7) bekezdését beiktatta a 8/2009. (II. 13.) Tolna m. ör. 2. §-a (hatályos: 2009. március 1-jétől)

⁵ A 7. § (8) bekezdését beiktatta a 8/2009. (II. 13.) Tolna m. ör. 2. §-a (hatályos: 2009. március 1-jétől)

A lakásbérleti jogviszony megszűnése

9. §⁶

- (1) A lakásbérleti jogviszony a törvény 23. § (1)-(2) bekezdéseiben, valamint 75. § (1) bekezdésében foglalt okok fennállása esetén megszűnik. A lakásbérleti jogviszony megszüntetésével kapcsolatos hatásköröket a Közgyűlés elnöke gyakorolja.
- (2) A lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel úgy is megszüntethető, hogy az önkormányzat a bérlőnek másik lakást ad bérbé, vagy pénzbeli térítést fizet. Pénzbeli térítés fizetésére csak abban az esetben van lehetőség, ha az önkormányzat kiadható bérlakással ugyanazon a településen nem rendelkezik.
- (3) Másik lakás bérbeadását, vagy pénzbeli térítés fizetését a bérlő és a Közgyűlés elnöke egyaránt kezdeményezheti a másik félhez intézett írásos nyilatkozattal.
- (4) Másik lakás bérbeadása esetén pénzbeli térítés megállapítására nincs lehetőség. Másik lakás bérbeadására e rendelet I. fejezetében foglalt rendelkezések értelemszerűen alkalmazandók.
- (5) Pénzbeli térítés fizetéséről az önkormányzat nevében a Közgyűlés elnöke jogosult rendelkezni. A pénzbeli térítés fizetéséről a bérlő és a Közgyűlés elnöke írásban megállapodik. A pénzbeli térítés összege a megszűnt lakásbérleti jogviszonyban fizetett bérleti díj és a megszűnt lakásbérleti jogviszonyban meghatározott bérlet időtartamából visszamaradó hónapok – legfeljebb azonban 36 hónap – szorzatával egyezik meg.
- (6) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén az önkormányzat – amennyiben van kiadható másik lakása – elhelyezési kötelezettséget vállal a lakásban visszamaradó személyek közül azokra, akik
 - a törvény alapján lakásbérleti jog folytatására nem jogosultak,
 - e rendelet 3-4. §-ában meghatározott jogcímek valamelyike alapján tartózkodtak a lakásban,
 - lakhatásukat egyéb módon megoldani nem tudják, és
 - a szociális ellátásokról és a szociális igazgatásról szóló 1993. évi III. tv. 4. § (1) bekezdésének b) pontja szerinti vagyonnal nem rendelkeznek.

⁶ A 9. § hatályos szövegét megállapította a 8/2009. (II. 13.) Tolna m. ör. 3. §-a (hatályos: 2009. március 1-jétől)

II. RÉSZ

NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A bérleti szerződés megkötése

10. §

- (1) E rendelet alkalmazásában nem lakás céljára szolgáló helyiség: a törvény 91/A. §-ának 12. pontjában meghatározott helyiség.
- (2) A nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait – az e rendelet II. részében foglalt eltérésekkel – megfelelően alkalmazni kell.
- (3) A helyiségre vonatkozó bérleti szerződést a legkedvezőbb ajánlatot tevő személlyel lehet megkötni.
- (4) A helyiségekre határozatlan vagy határozott idejű illetve feltétel bekövetkezéséig szóló bérleti szerződést lehet kötni.
- (5) Az önkormányzati intézmények – e rendeletben meghatározott szabályok szerint – jogosultak a feladataik ellátásához biztosított, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására. Az önkormányzati intézmények esetében a bérleti szerződés megkötésére az intézményvezető jogosult.⁷
- (6) Az intézmények használatában lévő helyiségre vonatkozó – három hónapot meghaladó időre szóló – bérleti szerződések érvényességéhez a Közgyűlés elnökének jóváhagyása szükséges. A három hónapot meg nem haladó, ugyanazon bérlővel való szerződés meghosszabbítása a Közgyűlés elnökének jóváhagyásával válik érvényessé.⁸

A bérleti jogviszony tartalma

11. §

- (1) A helyiséget a bérbeadó rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni a bérlő részére. Amennyiben a bérbeadó e kötelezettségének nem tesz eleget, és a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba a helyiséget, az erre fordított szükséges költségeit a bérbeadó a bérleti díjba beszámítja.

⁷ A 10. § (5) bekezdését beiktatta a 8/2009. (II. 13.) Tolna m. ör. 4. §-a (hatályos: 2009. március 1-jétől)

⁸ A 10. § eddigi (5) bekezdésének számozását (6) bekezdésre módosította a 8/2009. (II. 13.) Tolna m. ör. 4. §-a (hatályos: 2009. március 1-jétől)

- (2) A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő tartozik a bérlemény állagát megóvni, azt rendeltetésszerűen használni. A bérlemény használatával közvetlenül összefüggésbe hozható karbantartási munkákat a bérlő folyamatosan köteles elvégezni, vagy elvégeztetni. A bérlőt terhelő, de általa elmulasztott karbantartási munkákat a bérbeadó a bérlő költségére elvégeztetheti. A szerződő felek külön írásban állapodnak meg a bérlő e bekezdés szerint felmerülő szükséges költségei bérleti díjba történő beszámításának módjáról, feltételeiről.
- (3) A felújítási munkálatokat a bérbeadó köteles elvégeztetni. Amennyiben a bérbeadó e kötelezettségének nem tesz eleget, és a bérlő végzi vagy végezteti el a felújítási munkálatokat, az erre fordított szükséges költségeit a bérbeadó a bérleti díjba beszámítja.
- (4) Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetők el, a bérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelés időtartamáról a felek a munkák szükségességének felmerülésekor egyeztetnek, és a szünetelés időtartamát külön írásbeli megállapodásban rögzítik.

A bérleti jogviszony megszűnése

12. §

A bérlő kötelezi magát arra, hogy a bérleti szerződés bármely jogcímen történő megszűnése esetén a bérleményt a jogviszony megszűnésétől számított 30 napon belül rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak átadja. Amennyiben a bérlő e kötelezettségének nem tesz eleget, az ehhez szükséges munkálatokat a bérbeadó a bérlő költségére elvégeztetheti.⁹

A bérleti jog átruházása, cseréje, az albérlet

13. §

- (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát írásba foglalt megállapodás alapján másra átruházhatja, vagy elcserélheti, illetve albérletbe adhatja. A bérlő a helyiség átruházásáról, vagy cseréjéről, illetve albérletbe adásáról szóló megállapodás tervezetét annak megkötése előtt 15 nappal a főjegyzőnek bemutatja, és a bérbeadó a főjegyző véleményének figyelembevételével dönt a hozzájárulás megadásáról.
- (2) A helyiség bérleti jogának átruházásához, vagy cseréjéhez, illetve albérletbe adásához szükséges hozzájárulást írásban kell megadni. A hozzájárulás iránti kérelmet a Közgyűlés elnökéhez kell benyújtani.

⁹ A 12. § utolsó mondatát hatályon kívül helyezte a 8/2009. (II. 13.) Tolna m. ör. 6. §-a (2009. március 1-jével)

- (3) A bérbeadó a bérleti jog átruházásához, vagy cseréjéhez, illetve albérletbe adásához szükséges hozzájárulást megtagadja, ha az átvevő vagy az albérlő:
- az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
 - tevékenysége külön jogszabály rendelkezésébe ütközik,
 - az újonnan közölt bér megfizetését, valamint a bérleti szerződésben meghatározott feltételek teljesítését nem vállalja.
- (4) Megtagadja a bérbeadó a hozzájárulást akkor is, ha a bérlőnek, vagy az átvevőnek illetve az albérlőnek bérhátraléka van.

III. RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

14.§

- (1) Ez a rendelet 2007. január 1-jén lép hatályba, azzal, hogy a 7. §-ának (2) bekezdését csak a hatálybalépését követően megkötött szerződések tekintetében kell alkalmazni.
- (2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Tolna Megyei Önkormányzat 1/1994. (I. 1.) önkormányzati rendelete a Tolna Megyei Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint az annak módosításáról szóló, a Tolna Megyei Önkormányzat 7/1994. (VII. 10.) önkormányzati rendelete, a Tolna Megyei Önkormányzat 9/1994. (XII. 16.) önkormányzati rendelete, a Tolna Megyei Önkormányzat 17/1995. (IX. 28.) rendelete, a Tolna Megyei Önkormányzat 15/2000. (XI. 3.) önkormányzati rendelete, a Tolna Megyei Önkormányzat 7/2004. (II. 24.) önkormányzati rendelete, a Tolna Megyei Önkormányzat 9/2005. (III. 21.) önkormányzati rendelete, valamint a Tolna Megyei Önkormányzat 6/2006. (II. 21.) önkormányzati rendelete.
- (3) Ahol a törvény a bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában – amennyiben e rendelet azt nem szabályozza – a megállapodás tartalmát a Közgyűlés elnöke jogosult meghatározni.
- (4) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. LXXVIII. törvény, illetve a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény rendelkezései az irányadók.

- (5) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, 2006. december 12-i 2006/123/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek való megfelelést szolgálja.¹⁰

dr. Puskás Imre
a Közgyűlés elnöke

dr. Sebestyén István
megyei főjegyző

¹⁰ A 14. § (5) bekezdését beiktatta a 8/2009. (II. 13.) Tolna m. ör. 5. §-a (hatályos: 2009. március 1-jétől)