



Ikt. szám: U1/627-4/2023.

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 17/2022. (XI.18.) önkormányzati rendelet vonatkozásában törvényességi felhívás

Tisztelt Képviselő-testület!

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztálya törvényességi felhívással élt Szatymaz Község Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 17/2022. ((XI.18.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Lakásrendelet) vonatkozásában.

A jelen előterjesztéshez mellékelte CS/B01/3915-2/2023. számú törvényességi felhívásban foglalt alábbi módosításokat szükséges elvégezni a Lakásrendeleten:

1. Albérletbe adás

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Ltv.) 33. § (3) előírja, hogy a bérbeadói hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendelet szabályozza. A Lakásrendelet nem tartalmaz erre vonatkozó rendelkezéseket.

2. Óvadék fizetése szociális alapon bére adható lakás esetén

A Lakásrendelet 17. § szabályozza az óvadékfizetési kötelezettségét bérlőnek az önkormányzati bérlakás vonatkozásában. Az Ltv. 3.§ (1) bekezdése a szociális alapon bére adható lakások esetén ezt kizárja, így szükséges ezen rendelkezés módosítása.

3. Lakbértámogatás

Lakbértámogatást nem szabályoz a Lakásrendelet. A Lakástv. 34. § (3) és (6) bekezdése alapján a szociális bérlők részére lakbértámogatást kell nyújtani, amelynek mértékét, jogosultsági feltételeit és eljárási szabályait rendeletben kell megállapítani. A jogosultság fennállását évente kell felülvizsgálni.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy szíveskedjen az előterjesztést megtárgyalni, a határozati javaslatot elfogadni és a módosító rendeletet megalkotni.

H a t á r o z a t i j a v a s l a t

Szatymaz Község Képviselő-testülete megtárgyalta a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztályának törvényességi felhívására vonatkozó előterjesztését és az alábbi döntést hozta:

1. Szatymaz Község Képviselő-testülete a lakásrendeletre tekintettel tett törvényességi felhívásban foglaltakat tudomásul veszi.
2. A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: jegyző

Határidő: 2028. október 18.

Határozatról jegyzőkönyvi kivonaton értesítést kap:

- 1) Dr. Makay Enikő jegyző
- 2) CSCSVMKH Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Főosztály
- 3) Irattár

Szatymaz, 2023. szeptember 7.

Barna Károly
polgármester

Általános indokolás

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztálya törvényességi felhívással élt a lakásrendelet vonatkozásában. A felhívással érintett rendelkezések miatt szükséges a rendelet módosítása.

Részletes indokolás

1. §

A lakbértámogatás szabályozása miatt szükséges a Lakástörvény 34. § (3) bekezdését megjelölni a felhatalmazó rendelkezések között.

2. §

A lakástörvény 34. § (3) bekezdésében foglalt szabályozás miatt szükséges a lakásrendeletben szabályozni a lakbértámogatás feltételeit.

3. §

A lakástörvény 3. § (1) bekezdése rendelkezik arról, hogy óvadék fizetése nem köthető ki szociális helyzet alapján bérbeadott önkormányzati lakás esetén, ezért ezt szabályozni kellett a lakásrendeletben.

4. §

A Lakástörvény 33.§ (3) bekezdése nem zárja ki az albérletbe adás lehetőségét, annak feltételeit tartalmaznia kell a lakásrendeletnek.

1. melléklet

A lakásbérleti szerződésben található felmondási okokat szükséges volt módosítani az albérletbe adás újraszabályozása miatt.

Szatymaz Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (IX. 15.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló rendelet módosításáról

Szatymaz Község Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában, valamint a lakások és helyiségek bérletére, az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról rendelkező többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3.§ (1)-(2), 4. § (3) bekezdése, 5. § (2) bekezdése, 12. § (5) bekezdése, 18. §-a, 20. § (3) bekezdése, 21. § (6) bekezdése, 20. § (2) bekezdése, 27. § (2) bekezdése, 25. § (2) bekezdése, 33. § (3) bekezdése, 34.§ (3) bekezdése, 28. § (3) bekezdése, 35. § (2) bekezdése, 28. § (2) bekezdése, 42. § (2) bekezdése, 54. § (1) és (3) bekezdése, 58. § (2)-(3) bekezdése, 62. § (3) bekezdése, 68. § (2) bekezdése bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 17/2022. (XI. 18.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Szatymaz Község Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában, valamint a lakások és helyiségek bérletére, az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról rendelkező többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3.§ (1)-(2), 4. § (3) bekezdése, 5. § (2) bekezdése, 12. § (5) bekezdése, 18. §-a, 20. § (3) bekezdése, 21. § (6) bekezdése, 20. § (2) bekezdése, 27. § (2) bekezdése, 25. § (2) bekezdése, 33. § (3) bekezdése, 34.§(3) bekezdése, 28. § (3) bekezdése, 35. § (2) bekezdése, 28. § (2) bekezdése, 42. § (2) bekezdése, 54. § (1) és (3) bekezdése, 58. § (2)-(3) bekezdése, 62. § (3) bekezdése, 68. § (2) bekezdése bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről az alábbi rendeletet alkotja:”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 17/2022. (XI. 18.) önkormányzati rendelet 4. alcíme a következő 6/A. §-sal egészül ki:

„6/A. §

(1) Önkormányzati lakás bérlőjét lakbértámogatás illeti meg, ha

- a) a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók 1 főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap mindenkori legkisebb összegének 1,5-szeres összegét és

- b) a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a szociális vetítési alap mindenkor legkisebb összegének 50-szeresét meghaladja és
- c) a fizetendő havi lakbér összege meghaladja a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók havi jövedelmének 40 %-át.

(2) Nem illeti meg lakbértámogatás azt a bérlőt, aki

- a) pályázat útján, nem szociális jelleggel bérbe adott önkormányzati lakásban él,
- b) akinek lakbérhátraléka van.

(3) A lakbértámogatás összege: a fizetendő havi lakbér 20 %-a. A bérlő a támogatás megállapítása után a lakbértámogatással csökkentett lakbért köteles fizetni.

(4) A lakbértámogatás iránti kérelmet a Polgármesteri Hivatalhoz kell írásban benyújtani a jövedelem-igazolással együtt.

(5) A lakbértámogatás iránti kérelmet a bérbeadó bírálja el.

(6) A lakbértámogatás biztosításának időtartama egy év. Ezt követően újabb kérelmet lehet beterjeszteni.”

3. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 17/2022. (XI. 18.) önkormányzati rendelet 17. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„17. §

A bérlőnek a bérleti jogviszony kezdetekor óvadékot kell fizetnie - kivéve a szociális helyzet alapján bérbeadott lakások vonatkozásában - melynek összege a bérleti jogviszony keletkezésekor hatályos bérleti díj kétszerese. Az óvadékot a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg kell befizetni az önkormányzat letéti számlájára. A befizetett összeget a bérleti szerződésben fel kell tüntetni, és a bérleti jogviszony megszűnésekor – amennyiben igénybevételekre nem kerül sor - a bérlő részére vissza kell utalni. Az óvadék felhasználható a fennálló lakbértartozás rendezésére, fennálló rezsiköltség- hátralék rendezésére, a lakás rendeltetésszerű átadásához szükséges feltételek biztosítására.”

4. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 17/2022. (XI. 18.) önkormányzati rendelet 26. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„26. §

(1) A bérlő lakásának 50%-át meg nem haladó részét lakás céljára, a képviselő-testület írásbeli hozzájárulásával legfeljebb egy évi időtartamra albérletbe adhatja, ha a bérlő és a vele jogszerűen együtt élő személyekre az albérletbe adni kívánt területeken kívül személyenként legalább 12 m² lakószoba-terület jut.

(2) A hozzájárulás nélküli albérletbe adás olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, amely megalapozza a lakástörvény 24. § /1/ bekezdésének b., pontjában foglalt felmondást.

(3) Egy szobás lakás albérletbe nem adható.

(4) Az albérleti szerződést írásba kell foglalni és a bérbeadói hozzájárulás megszerzése céljából előzetesen kell a bérbeadóhoz benyújtani.

(5) A bérbeadói hozzájárulás megadásának feltétele, hogy

- a) a bérlővel szemben a lakásbérleti jogviszonyt érintően büntető, polgári peres vagy egyéb hatósági eljárás ne legyen folyamatban,
- b) a bérlőnek az önkormányzat, illetve közüzemi szolgáltatók felé ne álljon fenn tartozása, díjhátraléka,
- c) a közösségi együttélés szabályait maradéktalanul tartsa be.

(6) az albérleti szerződés időtartama az egy évet– amennyiben a helyiségbérleti jogviszony ennél rövidebb – a határozott idejű jogviszonyból még hátralévő időtartamot nem haladhatja meg;

(7) A bérlőnek a lakbér kétszeresének megfelelő összegű lakbért kell fizetnie a lakás teljes alapterülete után.”

5. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 17/2022. (XI. 18.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet a .../2023. (IX. 15.) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 2. számú melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Általános indokolás

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztálya törvényességi felhívással élt a lakásrendelet vonatkozásában. A felhívással érintett rendelkezések miatt szükséges a rendelet módosítása.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A lakbértámogatás szabályozása miatt szükséges a Lakástörvény 34. § (3) bekezdését megjelölni a felhatalmazó rendelkezések között.

A 2. §-hoz

A lakástörvény 34. § (3) bekezdésében foglalt szabályozás miatt szükséges a lakásrendeletben szabályozni a lakbértámogatás feltételeit.

A 3. §-hoz

A lakástörvény 3. § (1) bekezdése rendelkezik arról, hogy óvadék fizetése nem köthető ki szociális helyzet alapján bérbeadott önkormányzati lakás esetén, ezért ezt szabályozni kellett a lakásrendeletben.

A 4. §-hoz

A Lakástörvény 33.§ (3) bekezdése nem zárja ki az albérletbe adás lehetőségét, annak feltételeit tartalmaznia kell a lakásrendeletnek.

Az 1. melléklethez

A lakásbérleti szerződésben található felmondási okokat szükséges volt módosítani az albérletbe adás újraszabályozása miatt.



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELETI OSZTÁLY

Barna Károly polgármester úr
útján

Szatymaz Községi Önkormányzat
Képviselő-testülete
részére

Iktatószám: CS/B01/3915-2/2023
Tárgy: Törvényességi felhívás
lakásrendelettel kapcsolatban
Ügyintéző: dr. Semperger Zsolt
Tel.: 62/680-685

A Miniszterelnökség a kormányhivatalok 2023. évi ellenőrzési munkatervében feladatul tűzte az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó önkormányzati rendeletek célvizsgálatát. Erre tekintettel a törvényességi felügyeleti feladatkörében eljáró Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal megvizsgálta Szatymaz Község Képviselő-testületének az *önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 17/2022. (XI. 18.) önkormányzati rendeletét* [a továbbiakban: Lakásrendelet].

A célellenőrzés során feltárt szabálytalanságok orvoslása érdekében – az Möt^{v.}¹ 134. § (1) bekezdése alapján – a Lakásrendeletet érintően a következő

törvényességi felhívással

élek.

1. **Az albérletbe adáshoz történő bérbeadói hozzájárulás feltételeit nem szabályozza a Lakásrendelet, holott ezt az Ltv.² 33. § (3) bekezdése előírja.**

A Lakásrendelet 26. § (1) bekezdése általánosságban kizárja az albérletbe adás lehetőségét. Az Ltv. azonban nem a felek megállapodásától, kölcsönös szándékától teszi függővé az albérletbe adást, hanem a bérbeadó hozzájárulásától. Ha a bérbeadó joggal való visszaélést megvalósító

¹ 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól [Möt^{v.}]

² 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról [Ltv.]

módon megtagadná a hozzájárulást az albérletbe adáshoz, a bérlő a jognyilatkozat pótlására vonatkozó szabályok szerint kérhetné ennek pótlását a bíróságtól. Így, amennyiben rendeleti szinten általánosságban kizárt a lakás albérletbe adása, úgy az nem csak az Ltv. 33. § (3) bekezdésébe és (a hozzájárulást szabályozó) 89. § (1)–(2) bekezdéseibe ütközik, hanem megkerüli a Ptk.³ 1:5. §-át is, mert egy konkrét jogvitában a bíróság – a rendeleti szabályozás hiánya miatt – nem tudná közvetlenül vizsgálni a joggal való visszaélést, csupán a Kúriához fordulhatna indítvánnyal a rendelet felülvizsgálata iránt.

2. Óvadék fizetését írja elő a szociális bérbeadásra is kiterjedően a Lakásrendelet 17. §-a.

Az Ltv. 3. § (1) bekezdés utolsó mondata egyértelművé teszi, hogy szociális bérbeadás esetén nem köthető ki óvadék: *„Az önkormányzati rendelet a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén szabályozhatja a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit.”*

3. Lakbértámogatást nem szabályoz a Lakásrendelet.

Az Ltv. 34. § (3) és (6) bekezdése alapján a szociális bérlők részére lakbértámogatást kell nyújtani, amelynek mértékét, jogosultsági feltételeit és eljárási szabályait rendeletben kell megállapítani. A jogosultság fennállását évente felül kell vizsgálni. Sem a Lakásrendelet, sem az Önkormányzat más rendelete nem tartalmaz azonban ilyen szabályozást. A szociális lakások alacsonyabb lakbére sem helyettesíti a lakbértámogatást, mivel a lakbért és a támogatást (mind tartalmilag, mind eljárásilag) más-más szempontok határozzák meg.

Szociális bérbeadás esetén:

- **A bérlők kiválasztása** a jövedelmi és vagyoni körülményeik alapján történik [Ltv. 3. § (1) bek.].
- **A lakbér mértékét** a lakás tulajdonságai (valamint a bérbeadó és a bérlő által elvégzendő munkák) határozzák meg. A bérlő anyagi helyzete itt nem játszik szerepet [Ltv. 34. § (1) bek.].
- **A lakbértámogatás mértékét** ismét a jövedelmi és vagyoni körülmények határozzák meg [Ltv. 34. § (3) bek.].

Eljárási szempontból:

- A bérlők kiválasztása **tulajdonosi** döntés.
- A lakbér mértékét **jogalkotói** döntés (azaz a Lakásrendelet) már előre rögzíti.
- A lakbértámogatás mértékéről **önkormányzati hatósági** döntés születik.

Megjegyzendő, hogy a lakbértámogatás szabályozásakor a bevezető részben a felhatalmazó rendelkezések között szükséges lesz megjelölni az Ltv. 34. § (3) bekezdését is.

³ 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről [Ptk.]

4. **Mindezekre figyelemmel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet – az Mötv. 134. § (1) bekezdésében biztosított jogkörömben eljárva –, hogy a törvényességi felhívásban kifejtett indokokra figyelemmel legkésőbb 2023. október 18-áig szíveskedjék:**

1. úgy módosítani a Lakásrendelet 26. §-át, hogy ne tiltsa meg sem a lakás, sem annak egy része albérletbe adását, hanem az ehhez történő bérbeadói hozzájárulás feltételeit határozza meg az Ltv. 33. § (3) bekezdésének megfelelően;
2. úgy módosítani a Lakásrendelet 17. §-át, hogy az óvadékfizetés – az Ltv. 3. § (1) bekezdésének megfelelően – ne terjedjen ki a szociális bérbeadásra;
3. a szociális bérlők részére – akár a Lakásrendeletben, akár az Önkormányzat más rendeletében – az Ltv. 34. § (3) bekezdésének megfelelően lakbértámogatást bevezetni.

Kérem Tisztelt Polgármester Urat, hogy a törvényességi felhívásban foglaltakat a Képviselő-testület elé terjeszteni, megvizsgálni, és az annak alapján tett intézkedésekről a Kormányhivatalt legkésőbb 2023. október 19-éig – a Törvényességi Felügyelet Írásbeli Kapcsolattartás (TFÍK) rendszerben – tájékoztatni szíveskedjék.

Szeged, *időbélyegző szerint*

Tisztelettel:

Dr. Róth Márton
főispán nevében és megbízásából

Dr. Gyüre Izabella
osztályvezető



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített.
Dátum: 2023.08.17 17:02:45
Csongrád-Csanád Vármegyei KH
Kiadmányozta: Gyüre Izabella dr.
helyett Megyeri Szilvia Dr.



A dokumentum elektronikus hitelesített.
Dátum: 2023.08.18 09:05:44
Csongrád-Csanád Vármegyei KH
Kiadmányozta: TFIK TFIK

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről a **Szatymaz Községi Önkormányzat Képviselő-testülete** (6763 Szatymaz, Kossuth u. 30., képviselője: polgármester), mint bérbeadó – a továbbiakban bérbeadó, és(név) szám alatti lakos bérlő,(név) szám alatti lakos - bérlőtárs, mint bérbevevők (a továbbiakban: bérlők) között az alábbi feltételek szerint.

1) Szatymaz, szám alatti lakás a Szatymaz Községi Önkormányzat tulajdonában áll. A lakás komfortfokozata, helyiségei:m², alapterülete összesen:m².

A lakáshoz tartozik m² elnevezésű melléképület.

A lakás leltár szerinti berendezéseit és tartozékait a szerződés melléklete tartalmazza.

2) A bérbeadó bérbe adja, a bérlő bérbe veszi az 1) pontban megjelölt lakást napjától - határozott időre, 20.....napjáig, vagy
- feltétel bekövetkezéséig, vagy
- határozatlan időre.”

3) A bérbeadónapján adja át a lakást a bérlőnek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban.

4) A bérlő a lakás használatáért és a szerződés keretében a bérbe adó által nyújtott szolgáltatásért lakbért köteles fizetni. A lakás használatáért a bérlő minden hó 15. napjáig Ft-ot egy összegben fizet a bérbeadónak, a bérbeadó által kiállított számla alapján. .

A bérbeadó a lakbér mértékét a hatályos önkormányzati rendeletnek megfelelően emelheti.

5) A bérlő jelen szerződés aláírásával egyidőben megfizet bérbeadó részére, a szerződésből eredő kötelezettségei teljesítésének biztosítékaul, jogszabályon alapuló 2 havi óvadékként Ft azazforintot, melynek megtörténtét felek jelen szerződés aláírásával nyugtáznak. Bérbeadó jogosult a bérlő esetlegesen fennálló közüzemi díjtartozását, lakásbérleti díj hátralékát, továbbá a lakás nem rendeltetésszerű használatából eredő károkért való felelősség jogcímén a helyreállítási munkák számlákkal igazolt költségeinek összegét az óvadékból levonni a szerződés megszűnésekor illetve megszüntetésekor.

Az óvadék összegét az Önkormányzat elkülönített számlán kezeli, melynek a szerződés megszűnésekor illetve megszüntetésekor esedékes elszámolást követően- a teljes összeget illetve- amennyiben bármilyen jogcímen bérlővel szemben követelése áll fenn (közüzemi, lakásbérleti díj tartozás, károkozás stb) – a tartozások után a maradványösszeget visszafizeti. Bérlő a letétként kezelt óvadék összege után időközi kamatot nem követelhet.

6) Bérelő köteles a közüzemi szolgáltatókkal a saját nevére megkötni a közüzemi szerződéseket - jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül - és vállalja azok szerződésszerű teljesítését.

7) A bérelő és a vele együtt lakó személyek a lakást rendeltetésszerűen a szerződésnek megfelelően használhatják.

8) A bérelő karbantartási kötelezettsége a lakáson belül:

- a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, **felújításáról,**
- az elektromos vezetéknek a lakáshoz tartozó fogyasztásmérőtől kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, a kapcsolók és csatlakozóaljok cseréjéről,
- a bérelőnek, vagy a vele együtt lakó személynek magatartása folytán keletkezett károk megszüntetéséről, illetőleg a kár megtérítéséről,
- a lakás tisztántartásáról.

9) A Bérbeadó köteles gondoskodni:

- **az épület karbantartásáról,**
- **a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek pótlásáról, cseréjéről,**
- **az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról**
- **a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről**

10) A bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a lakás azon helyiségébe, melyben a gázkazán található nem szerel fel olyan szellőztető, illetve páraelszívó berendezést, amely ventilátoros technológiával működik. /konyhai szagelszívó, klíma stb./

11) A bérelő a lakás átalakítására, korszerűsítésére a felek megállapodása alapján jogosult.

12) A bérelő a lakásba házas társát, gyermekét, befogadott gyermekének gyermekét a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhatja. Más személyt a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

13) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a bérelő a lakást és a leltárban feltüntetett lakásberendezéseket tisztán, és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni. A bérelő a megállapított hiányosságokért és a karbantartási kötelezettségének elmulasztásából keletkezett hibákért felel.

14) A bérelő tudomásul veszi és vállalja, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor sem pénzbeli, sem természetbeni térítésre nem tart igényt.
Bérelő vállalja, hogy a szerződés megszűnése után lakhatási feltételeiről gondoskodik.

15) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérelő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérelő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

16) A bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondhatja, ha

- a bérelő a lakbért a megállapított időpontig nem fizeti meg, vagy a lakás karbantartására vonatkozó kötelezettségét nem teljesíti,

- a bérlő vagy vele együttlakó személyek a bérbeadóval, lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránys, túrhetetlen magatartást tanúsítanak,
- a bérlő vagy vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiségeket és területet, az épület állagát rongálják, illetőleg rendeltetésükkel ellentétesen használják. **Rendeltetésellenes használat az is, ha a bérlő a lakást a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül albérletbe adja.**
- a bérlő vagy vele együttlakó személyek az épület karbantartásával, stb. kapcsolatos munkák elvégzését akadályozzák.
- Kutyát vagy egyéb más állatot tart 2 vagy több lakásos ingatlanon.

17) A szerződés megszűnik a 2) pontban meghatározott időpontban.

18.) A bérlő a szerződést legalább két hónapos felmondási idővel mondhatja fel.

19) A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Ptk. valamint az önkormányzat e tárgykörben megalkotott mindenkor hatályos rendelete az irányadó.

20) A szerződés mellékletét képezi:

- lakás leltár,
- külön megállapodás a lakbér egyösszegű előre megfizetéséről.

Dátum:

.....
bérbeadó

.....
bérlő

.....
bérlőtárs