

22/2004. (XI.2.) rendelet

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről

Arló Nagyközség Önkormányzata a Helyi Önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdésében, valamint a Lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §-ában kapott felhatalmazása alapján e törvény helyi végrehajtására az alábbi rendeletet alkotja:

I.

Általános rendelkezések

- 1. §.** A rendelet célja az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének helyi szabályozása, a lakás- és helyiséggazdálkodás helyi sajátosságokon alapuló előírásainak szabályozása.
- 2. §.** (1) A rendelet hatálya alá tartozik minden a nagyközség közigazgatási területén, illetve azon kívül lévő, de önkormányzati tulajdonban lévő lakás (a továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiség (továbbiakban: helyiség) függetlenül a használat módjától.

(2) Az arlói strand területén lévő épületek és építmények, mint nem lakás céljára szolgáló helyiségek – az arlói strand jó színvonalú üzemeltetéséhez fűződő önkormányzati érdek alapján – kivételes szabályozás alá esnek ezen rendelet 18. §-ában.
- 3. §.** (1) A rendelet hatálya alá tartozó lakások és egyéb helyiségek vonatkozásában a bérbeadói jogokat a rendeletben meghatározott feltételekkel a polgármester és a jegyző együtt gyakorolja.

(2) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben az 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) és a Polgári Törvénykönyv (továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadóak.

ELSŐ RÉSZ

II.

A lakásbérlet szabályai

4. §. (1) Bérleti szerződés határozott, vagy határozatlan időre, illetve feltétel bekövetkeztéig köthető azon személlyel vagy személyekkel, aki(k) jelen rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelnek.

(2) A lakások bérbeadása történhet:

- bérbeadás munkaviszonnyal összefüggésben,
- bérbeadás lakás-csere szerződés alapján.

III.

A lakásbérlet feltételrendszere

Bérbeadás munkaviszonnyal összefüggésben

5. §. (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő szolgálati lakásokra az alábbiak jogosultak:

- a.) polgármester, jegyző,
- b.) orvos, fogorvos, védőnő,
- c.) óvoda, oktatási intézmény vezetője, alkalmazottja,
- d.) az önkormányzati közérdekű feladatok ellátása szempontjából fontos munkakört betöltő személyek.

(2) Az önkormányzati szolgálati lakások bérlőkijelölésének joga

- a.) az (1) bekezdés a.) pontja esetében a képviselő-testületet,
- b.) az (1) bekezdés b.)-d.) pontja esetében a polgármestert illeti meg.

(3) A bérbeadó a bérleti szerződést a szolgálati lakásra jogosító munkaviszony meglétéig köti.

(4) Határozatlan időre köthető bérleti szerződés, ha a bérlő a bérbeadó hozzájárulásával lakást cserél és a korábbi szerződése is határozatlan időre szólt.

(5) Önkormányzati lakásra szolgálati jellegénél fogva bérlőtársi szerződés nem köthető.

Bérbeadás lakás-csere szerződés alapján

6. §. Lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti jogára cserélhető a bérbeadó hozzájárulásával.

IV. A felek jogai és kötelezettségei

- 7. §.** Ahol a törvény a felek jogai és kötelezettségei megállapodására utal, a megállapodás tartalmának meghatározására a bérbeadó jogosult.
- 8. §.** A bérlő a szerződés megkötését követő 5 munkanapon belül köteles lakásbiztosítási szerződést kötni, és azt a bérbeadónak 8 munkanapon belül bemutatni.
- 9. §.** A Polgármesteri Hivatal ügyrendje szerint megbízott ügyintézője a bérbe adott lakások berendezési tárgyait leltár szerint adja és veszi át a bérlőtől. A leltár a szerződés mellékletét képezi.
- 10. §.** A bérlő a lakást csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával korszerűsítheti, alakíthatja át. Ilyen esetben a bérbeadó a bérlő a számlával igazolt szükséges ráfordításainak összegét - a munka elvégzését és a műszaki átvételt követően - a bérleti díjba teljes egészében beszámíthatja.
- 11. §.** (1) A bérlő az általa használt lakásba a törvényben meghatározott személyek körén kívül más személyt csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A hozzájárulást a bérbeadó írásban, a bérlő és az általa befogadni kívánt személy közösen, ugyancsak írásban benyújtott kérelmére adhatja meg.

(3) A befogadáshoz való bérbeadói hozzájárulás elhelyezési igényre nem jogosít.

V.
A lakásbérlet megszűnése

12.§. (1) Amennyiben a határozatlan idejű bérleti szerződés a felek közös megegyezése alapján szűnik meg, a bérlő másik lakásra tarthat igényt.

(2) A határozott időre, vagy feltétel bekövetkeztéig szóló bérleti szerződés megszűnése esetén a bérlő másik lakásra nem tarthat igényt.

VI.
A lakbér mértéke, a külön szolgáltatás díja

13. §. (1) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és a lakáshoz tartozó egyéb helyiségek bérleti díját az 1. számú melléklet tartalmazza.

(2) A lakbér és egyéb helyiségek bérleti díjának mértékét az önkormányzat évente a Központi Statisztikai Hivatal (továbbiakban: KSH) által közzétett megelőző évi átlagos infláció mértékével növeli.

(3) A bérleti díj egyéb külön szolgáltatás díját nem tartalmazza.

(4) Külön szolgáltatások:

- áramdíj,
- vízdíj,
- folyékony hulladék szállítási és kezelési díja
- szemétszállítás díja.

(5) A vízdíj összege önkormányzati rendeletben kerül megállapításra.

(6) Ahol a saját szállítás nem megoldott, ott a folyékony hulladék szállítási és kezelési díj a közszolgáltatóval kötött szerződés szerinti díj és a vízóra szerint elfogyasztott vízmennyiség szorzatának 75%-aként kerül meghatározásra.

MÁSODIK RÉSZ

VII.

Nem lakás céljára szolgáló helyiségbérlet szabályai

14. §. (1) Az önkormányzati tulajdonú helyiséget eredeti rendeltetésének (használati céljának) megfelelő célra lehet bérbe adni (üzlet, műhely, iroda, garázs, egyéb).

(2) Eredeti céltól eltérő használatot csak akkor lehet engedélyezni, ha ahhoz fontos helyi ellátási érdek fűződik, vagy a helyiséget rendeltetésének megfelelő célra nem pályázták és a Képviselő-testület az eltérő használathoz hozzájárul.

VIII.

A helyiségbérlet feltételrendszere

15. §. (1) A helyiséget bérbe adni csak előzetes pályázati hirdetmény alapján lehet.

(2) A helyiségbérlet lehetőségére vonatkozó pályázati hirdetmények tartalmazni kell:

- a.) a helyiség pontos fekvési helyét, alapterületét, rendeltetését, felszereltségét,
- b.) a helyiség felhasználásának célját, abban folytatható tevékenység megjelölését,
- c.) a bérleti szerződés – határozatlan, határozott vagy feltétel bekövetkezéséig tartó – időtartamát,
- d.) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez a pályázó saját költségén elvégzendő munkálatok megjelölését, azok elvégzésének határidejét,
- e.) a fizetendő bérleti díj minimális összegét azzal a felhívással, hogy az előírt feltételek fennállása esetén a bérleti jogot az a pályázó nyeri meg, aki a legmagasabb bérleti díj megfizetésére tesz ajánlatot,
- f.) a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét.

16. §. (1) A pályázati feltételeket a Képviselő-testület határozza meg.

(2) A pályázatok elbírálása – a Településfejlesztési Bizottság előzetes véleményezése alapján – a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

(3) A pályázatok elbírálása után a bérleti jogot elnyert pályázót a Képviselő-testület hivatala 3 munkanapon belül írásban értesíti.

(4) Ha a pályázati hirdetmény alapján pályázatot nem nyújtottak be, úgy a pályázatot újra ki kell írni.

(5) Bérleti jog elnyerésének feltétele, hogy a bérlő a törvényben előírt feltételeknek megfeleljen (vállalkozói engedély, gazdasági társasági bejegyzés, képesítés, képesített alkalmazott foglalkoztatása stb.).

IX.

A felek jogai és kötelezettségei

17. §. (1) A helyiséget a tevékenység folytatásához megfelelő módon kialakítani, illetve berendezésekkel felszerelni a bérlőnek kell.

(2) A bérbeadó megállapodhat bérlővel abban, hogy a helyiséget bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, vagy egyébként előzetes bérbeadói engedéllyel, a tulajdonos helyett végez, vagy végeztet munkát. Ez esetben bérlő javára a hitelt érdemlően igazolt költségek erejéig bérbeszámítási jog biztosítható.

(3) A (2) bekezdésben foglalt bérbeszámításnál bérlő nem fizet bérleti díjat mindaddig, amíg költségei beszámításra nem kerülnek.

18. §. (1) Az arlói strand területének bérlője által végzett nagy értékű korszerűsítés esetében, amennyiben több évet érintő bérbeszámítás lehetséges, a beruházás összegét évente csökkenteni kell a vonatkozó értékcsökkenési leírással és az így keletkező nettó összeget évente emelni kell a KSH által kimutatott éves inflációs rátával és így kerül meghatározásra a bérbeszámítás ideje.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt bérbeszámításnál bérlő a helyiségbérleti díj huszonöt százalékának megfelelő összeget fizeti mindaddig, amíg költségei beszámításra nem kerülnek.

(3) Indokolt esetben a Képviselő-testület határozott időre a fentiekől eltérhet.

19. §. A bérbeszámítás mértéke és módja külön megállapodás szerint kerül meghatározásra.

20. §. (1) Amennyiben a helyiség egy része a bérlő számára feleslegessé vált, és a helyiségrészt önálló bérleményként nem hasznosítható, a bérlő a helyiségbe másik használót csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A bérlőtársi szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlők a bérleti díj, valamint a bérbeadónak teljesítendő közüzemi díj fizetésére egyetemleges felelősséget vállaljanak a bérbeadó hozzájárulásával.

(3) Az új használóval is bérleti szerződést kell kötni.

(4) A bérlő által a befogadott bérlőtárssal kötött szerződés díja nem haladhatja meg a bérbeadó által megállapított Ft/m² bérleti díj összegét.

(5) A helyiséget albérletbe adni nem lehet.

21. §. (1) A bérlő a helyiségbérleti jogot a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával ruházhatja át.

(2) A bérbeadó a helyiségbérleti jog átruházásához akkor járul hozzá, ha az - a természetes személy, jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság -, aki a bérleti jog átvételéről a bérlővel megállapodást kötött, előzetesen, írásban nyilatkozik, hogy a helyiségre érvényben lévő bérleti szerződést ismeri és az abban foglaltakat szerződéskötés esetén magára nézve kötelezőnek ismeri el.

(3) Az átruházásáról szóló megállapodást annak létrejöttétől számított 5 munkanapon belül kell a bérbeadónak hozzájárulás céljából bemutatni.

(4) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a helyiség fekvésének pontos leírását,
- a helyiség alapterületét,
- az eddig fizetett bérleti díjat,
- az átvevő által folytatni kívánt tevékenységet,

- az átvevő nyilatkozatát az újonnan közölt bérleti díj megfizetésének vállalásáról.

(5) Az átvevőnek a tevékenységhez szükséges engedélyekkel rendelkezni kell.

(6) Eltérő tevékenység folytatásához a Képviselő-testület hozzájáruló nyilatkozata szükséges.

22. §. (1) A cselekvőképesség elvesztése esetén a bérleti jogot a törvényes képviselő folytathatja.

(2) A bérleti jog folytatását a bekövetkezéstől számított 3 hónapon belül a jegyzőnek be kell jelenteni.

23.§. A helyiségek cseréje esetén a 21. §.-ban foglaltakat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy mindkét bérlőnek nyilatkoznia kell az újonnan közölt bérleti díj megfizetésének vállalásáról.

X.

A helyiségbérlet megszűnése

24. §. (1) A Ltv. 24. §. (1) bekezdés b.) pontjának a helyiségbérletekre való alkalmazása során lényeges kötelezettség nem teljesítésének minősül és a bérbeadó felmondását vonja maga után, ha más olyan szerződésszegő magatartást tanúsít, melynek esetére a felmondás lehetőségéről bérbeadóval a szerződésben megállapodott.

(2) Határozott időre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig kötött bérleti szerződések a megjelölt időpontban, illetve a feltétel bekövetkeztével megszűnnek.

(3) Jogosulatlan átruházás esetén a bérbeadó jogosult azonnali hatállyal felmondani a bérleti szerződést.

HARMADIK RÉSZ

XI.

Záró rendelkezések

25.§. (1) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Arló Nagyközség Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 12/1995. (VII. 20.) rendelete.

A rendelet mellékletei:

- 1.) Lakások és a lakáshoz tartozó egyéb helyiségek bérleti díja
- 2.) Lakásbérleti szerződés
- 3.) Nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződése
- 4.) Szolgálati és bérlakások nyilvántartása
- 5.) Nem lakás céljára szolgáló helyiségek nyilvántartása

Zsigrai Árpád
polgármester

Klisóczkiné Papp Andrea
a jegyző helyett

1. számú melléklet

Lakások és a lakáshoz tartozó egyéb helyiségek bérleti díja

Megnevezés	Ft/m²/hó
1.) Lakások esetében:	
Összkomfortos lakás	94,-
Komfortos lakás	62,-
Komfort nélküli lakás	50,-
Szükséglakás	19,-
2.) Lakáshoz tartozó egyéb helyiségek esetében:	
széntároló, kazánház, garázs, lomos, rakodó-tároló helyiségek	31,-

Az árak az általános forgalmi adót nem tartalmazzák.