

Domaháza Község Önkormányzat
Képviselő-testületének
12/2006.(IV.19.)sz., 17/2006.(VII.17.)sz., 1/2007.(I.23.)sz., az 1/2008.(I.29.)sz.,
1/2011.(I.27.)sz., 1/2012.(I.27.)sz. rendeletekkel módosított
8/2005.(III.07.)sz.

rendelete

az Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről
egységes szerkezetben.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv. 3. § (1) – (2) bekezdése, 4. § (3) bekezdése, 19. §., 20. § (3) bekezdése, 21. § (6) bekezdése, 23. § (3) bekezdése, 27. § (2) bekezdése, 33. § (3) bekezdése, 34. § és 84. § (2) bekezdése (a továbbiakban: lakástörvény) felhatalmazása alapján, a Domaháza Község Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletére, valamint a lakbérek mértékére a következő rendeletet alkotja.

A rendelet célja

1. §.

A rendelet célja, hogy a lakástörvénnyel összhangban – a polgári jog alapelveit szem előtt tartva – megteremtse az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokkal való eredményesebb gazdálkodás feltételeit.

A rendelet hatálya

2. §.

A rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló minden önkormányzati lakásra (továbbiakban: önkormányzati lakás) – ideértve a lakástörvény hatálybalépésekor szolgálati bérlakásoknak minősülő lakásokat is.

Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei

3. §.

- (1) Az Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadási jogokat és kötelezettségeket gyakorolja.
- (2) Az önkormányzati lakás bérbeadása iránti kérelmet az 1. számú melléklet szerinti formanyomtatványon, az ott meghatározott mellékletekkel a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.
- (3) A Képviselő-testület minden évben meghatározza, hogy az adott év január 1-jétől december 31-ig várhatóan megüresedő önkormányzati lakások bérbeadásakor mely bérbeadási formák élveznek elsőbbséget.

4. §.

- (1) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók csak egy önkormányzati lakásra köthetnek szerződést.
- (2) Önkormányzati lakás csak másik lakásra cserélhető.
- (3) Önkormányzati lakás nem lakás céljára csak kivételesen adható bérbe azzal a feltétellel, ha a lakásban, vagy a lakás egy részében folytatni kívánt tevékenység a lakosság szolgáltatókkal való jobb ellátását szolgálja.

Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei

5. §.

Az önkormányzati lakásokat

- a.) szolgálati jelleggel,
 - b.) a bérleti jogviszony folytatása jogcímén,
 - c.) lakáscsere jogcímén
- lehet bérbe adni.

Önkormányzati lakások bérbeadása szolgálati jelleggel

6. §.

- (1) Szolgálati jelleggel önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki az önkormányzat polgármesteri hivatalával vagy az önkormányzat intézményeivel köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban áll.
- (2) Az önkormányzati tulajdonú lakóépületben lévő orvosi lakás annak adható bérbe, aki Domaháza település háziorvosi teendőit látja el.
- (3) Az önkormányzati lakások közül szolgálati jelleggel kell bérbe adni a lakástörvény hatálybalépésekor szolgálati bérlakásnak minősülő önkormányzati lakásokat.

7. §.

- (1) Az önkormányzati lakás szolgálati jelleggel csak meghatározott időre, de legfeljebb a közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszony, illetve a munkaviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.
- (2) A benyújtott kérelmek elbírálásánál a munkáltató véleményét ki kell kérni.
- (3) A kérelem teljesítésénél előnyt jelent:
 - a.) ha a munkavállaló jelenleg súlyos lakáskörülmények között él,
 - b.) ha a munkavállaló felújításra szoruló önkormányzati lakást is elfogad és vállalja annak saját költségen történő helyrehozatalát, a bérbeadóval e tárgyban kötött megállapodás keretei között,
 - c.) ha munkavállaló hosszabb ideje áll közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban,
 - d.) ha a munkavállaló községben való letelepedése a település érdekét szolgálja.
- (4) A 6. § (1)-(2) bekezdésében rögzített feltétel megszűnését, illetve a határozott idő elteltét követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

Önkormányzati lakások bérbeadása bérleti jogviszony folytatása jogcímén

8. §.

Önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén az a személy, akit a lakástörvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

- (1) Az önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén a lakásban visszamaradt eltartó a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha
 - a.) a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult és
 - b.) az eltartó a szerződésben vállalt tartási – vagy ha bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti – kötelezettségét teljesítette,
 - c.) továbbá a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

Önkormányzati lakások bérbeadása lakáscsere jogcímén

9. §.

A bérlő lakáscsere szerződést kizárólag a tulajdonos képviselőjében eljáró polgármester írásbeli hozzájárulása alapján köthet.

A lakbér mértéke

10. §.

(1) Önkormányzati lakás bérlése esetén a fizetendő lakbér mértéke:¹

- | | |
|---|---------------------------|
| a.) összkomfortos önkormányzati lakás esetén: | 250 Ft/m ² /hó |
| b.) komfortos önkormányzati lakás esetén: | 200 Ft/m ² /hó |
| c.) félkomfortos önkormányzati lakás esetén: | 170 Ft/m ² /hó |
| d.) komfort nélküli önkormányzati lakás esetén: | 150 Ft/m ² /hó |

(2) A lakbér mértékét az önkormányzat évenként felülvizsgálja és meghatározza a következő évi lakbér összegét.

A bérlő által fizetendő lakbér

11. §.

- (1) A bérlő jelen rendelet 10. §-a (1) bekezdésében megállapított lakbért köteles megfizetni.
- (2) Az önkormányzati lakás bérlője a lakbért minden hónap 10-ig köteles megfizetni az erre rendszeresített bizonylaton.
- (3) A bérlő által fizetett bérleti díj a lakás felett rendelkezni jogosult önkormányzatot illeti meg.

Mentességek, kedvezmények

12. §.

Az önkormányzati tulajdonú lakóépületben lévő háziorvosi szolgálati lakás használatáért nem kell bérleti díjat fizetni.

A bérbeadó, bérlő jogai, kötelezettségei

13. §.

A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a lakásbérleti szerződésben megjelölt időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint köteles a bérlőnek átadni.

14. §.

A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről.

15. §.

(1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakást átalakíthatja, korszerűsítheti. A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzett munkák:

- konkrét megjelölését,
- befejezésének várható időpontját,
- költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját,
- valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles beszerezni.

(2) A bérbeadó - a bérlő kérésére – csak a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges mértéket meg nem haladó költségek megfizetését vállalhatja.

16. §.

A bérlő bérlőtársi, albérleti, tartási szerződést nem köthet.

17. §.

(1) A határozott időre szóló vagy valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jogviszony a bérleti szerződésben meghatározott idő elteltével, illetve feltétel bekövetkezésével szűnik meg.

(2) A bérbeadó a lakásbérleti szerződést az abban rögzített esetekben a határozott időtartam, illetve feltétel bekövetkezése előtt is felmondhatja.

A bérlő lakásbérleti jogáról csak a bérbeadó javára mondhat le, a lemondás ellenében pénzbene térítés nem illeti meg.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályai

18. §.

Az alapfeladat ellátásához az intézmény, vagy más szerv (cég) használatába átadott nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a bérbeadói jogokat a polgármester gyakorolja.

19. §.

(1) A bérbeadó az üres helyiséget pályázati eljárás lefolytatása útján adhatja bérebe.

(2) A pályázati hirdetmények, illetve a pályázati kiírás részletes feltételeinek tartalmaznia kell:

a./ a bérbeadásra meghirdetett helyiség fekvési helyét, címét, alap területét, rendeltetését, felszereltségi állapotát,

b./ a helyiség felhasználásának célját (üzlet, műhely stb.) és az abban folytatható tevékenység megjelölését,

c./ a bérleti szerződés időtartamát (határozott, vagy feltétel bekövetkezéséig tartó időtartamát),

d./ a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges, a leendő bérlő által saját költségén elvégzendő építési munkákat és azok elvégzésének határidejét, továbbá az esetleges eredeti állapot helyreállítási kötelezettséget,

e./ a pályázni jogosultak körét (egyéni vállalkozó, gazdasági társaság stb.),

f./ a fizetendő bér minimális mértékét,

g./ a pályázati ajánlat benyújtási módját, helyét és határidejét, továbbá a tárgyalás megtartásának helyét, időpontját,

h./ egyéb kikötéseket.

(3) A bérbeadónak a pályázati kiírásban a helyiség rendeltetését, felhasználásának célját, a használattal kapcsolatos feltételeket, a pályázni jogosultak körét, a helyiség adottságait, a külön jogszabályok rendelkezései, valamint a tulajdonos önkormányzat állásfoglalásai figyelembevételével kell meghatároznia.

(4) A pályázati hirdetményt egy regionális hetilapban egy alkalommal kell közzétenni, valamint az Önkormányzat hirdetőtábláján kifüggeszteni.

(5) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:

- a pályázó nevét és címét,

- a tevékenység folytatására feljogosító engedély másolatát,

- nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.

(6) A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki pályázati ajánlatát az előírt időben és tartalommal benyújtotta.

20. §.

Helyiség bérletére vonatkozó szerződés csak határozott időre – maximum 5 évre – köthető.

21. §.

A helyiség bérleti díját a bérbeadó és a bérlő szabad megállapodás alapján alakítja ki.

22. §.

A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.

23. §.

(1) A bérlő köteles gondoskodni:

- a./ a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,
- b./ a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrényvédő (elő-) tető, ernyős-szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásairól,
- c./ a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
- d./ az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyet a bérlő kizárólagosan használ, ill. tart üzemben,
- e./ az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.

(2) A bérbeadó az (1) bekezdés e./ pontjában meghatározott munkálatok elvégzését átvállalhatja, ha a bérlő a munkák értékével emelt bérleti díj megfizetését vállalja.

24. §.

A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadáskori állapotban és felszereltséggel köteles átadni, illetve visszaadni.

25. §.

(1) A bérbeadó a bérlő részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához hozzájárulást nem adhat.

(2) A helyiség bérleti jogának átruházásához, albérletbe adásához cseréjéhez, illetve gazdasági társaságba való apportkénti beviteléhez hozzájárulás nem adható.

A lakásbérlet megszűnése

26. §.

(1) A szerződés megszűnik, ha:

- a.) a bérbeadó és a bérlő a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- b.) a lakás megsemmisül,
- c.) az arra jogosult felmond,
- d.) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy,
- e.) a bérlő a lakást elcseréli,
- f.) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították,
- g.) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- h.) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

(2) A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

Az önkormányzati lakásban jogcím nélkül tartózkodó személyek elhelyezése

27. §.

(1) Ha az önkormányzati lakásban olyan személy marad vissza, aki sem a lakástörvény, sem a jelen rendelet előírásai alapján nem tarthat igényt elhelyezésre, az önkormányzati lakást köteles 15 napon belül elhagyni.

(2) Ha a lakást jogcím nélkül használó lakáselhagyási kötelezettségének nem tesz eleget, az önkormányzati lakás elhagyásának megtörténteig az önkormányzati lakás használatának első 6 hónapjában az önkormányzati lakásra megállapított lakbér mértékét, 6-12 hónap között a lakbér kétszeres összegének megfelelő, azt követően a lakbér háromszoros összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni.

Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezések

28. §.

A bérbeadó – jogszabály kereti között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

Záró rendelkezések

29. §.

(1) Jelen rendelet kihirdetése napján lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Községi Önkormányzat tulajdonában lévő szolgálati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 8/1993.(XII.21.)sz. rendelet.

Elek István
polgármester

Dr. Visnyay Noémi
jegyző

Kihirdetve: 2005. március 07.

Dr. Visnyay Noémi
jegyző

1. Módosította a 2/2014. (I.31.) önkormányzati rendelet hatályos: 2014. március 1.