

Pátka Község Önkormányzat Képviselő-testületének
10/2012.(II.29.) önkormányzati rendelete
a lakások bérletéről, az elidegenítés szabályairól

Pátka Község Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

- 1.§ A rendelet hatálya az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra terjed ki.
- 2.§ (1) A község területén lévő valamennyi önkormányzati bérlakás szolgálati minősítésű.
- (2) Az önkormányzati szolgálati lakás bérlőjével a polgármester határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig köt bérleti szerződést. Erről a Képviselő-testületet legközelebbi ülésén tájékoztatja.
- (3) A bérleti szerződést a kijelölés közlésétől számított 15 napon belül kell megkötni az 1. mellékletben foglaltak szerint. A lakásbérleti szerződés megkötése előtt a lakást nem lehet a kijelölt bérlő használatába adni.
- (4) A kijelölt bérlő használatbavételi díjat nem fizet, a lakásba a kijelölésben megnevezett személyekkel együtt jogosult beköltözni.
- 3.§ A lakás és helyiséggazdálkodással kapcsolatos – a 2.§ (2) bekezdésében meghatározott kivétellel - a bérbeadói feladatokat Pátka Község Önkormányzata látja el.

2. A bérbeadás feltételei

- 4.§ Lakást igényelni szociális jelleggel – szociális bérlakás hiányában – nem lehet.
- 5.§(1) Szolgálati lakást a bérbeadó a közérdekű feladatok ellátása szempontjából fontos munkakört betöltő személyek részére biztosíthat.
- (2) Szolgálati lakást a következő munkakörökhöz lehet biztosítani:
- a) orvos, fogorvos, védőnő, állatorvos
 - b) önkormányzati intézmény vezetője,
 - c) az önkormányzat jegyzője, aljegyzője
 - d) a rendőrség megbízottja vagy
 - e) az a) - d) pontokban felsoroltakon túl, ha üres szolgálati lakás áll rendelkezésre, az a szakember utánpótlás érdekében az önkormányzat

költségvetési szerveinek felsőfokú végzettségű főállású alkalmazottai részére utalható ki.

(3) A (2) bekezdés e) pontjában meghatározott azt a feltételt, hogy csak felsőfokú végzettségű alkalmazott részére adható bérbe az üres lakás, nem kell alkalmazni abban az esetben, ha a bérleti jogviszony létesítését kérő önkormányzati alkalmazott olyan munkakört tölt be, melyhez szükséges a helyben lakás és az másként nem biztosítható.

(4) Nem jelölhető ki szolgálati lakás bérlőjéül az a személy, aki Pátka közigazgatási területén beköltözhető állapotú lakástulajdonnal, lakás haszonélvezeti joggal rendelkezik.

(5) A (2) bekezdésben meghatározottaktól eltérően, amennyiben beköltözhető, üres lakás áll rendelkezésre, az átmeneti jelleggel bérbe adható a településen önkormányzati beruházást végző szervezet alkalmazottja részére, legfeljebb a beruházás időtartamára.

(6) A szolgálati lakásbérleti szerződésében bontó feltételként kell kikötni, ha a bérlő:

a) a szolgálati lakás használatát másnak átengedi, vagy albérletbe adja, vagy

b) a szolgálati lakást 2 hónapot meghaladóan nem életvitelszerűen használja és erről a bérbeadót nem értesíti.

(7) Az önkormányzati intézmény vezetője részére kiutalt szolgálati lakásbérleti joga a vezetői megbízás lejártával - elhelyezési kötelezettség nélkül - megszűnik.

(8) A szolgálati lakásra kötött szerződés megszűnik akkor is, ha a bérlőnek:

a) a lakással rendelkező önkormányzattal - vagy intézményével – fennálló alkalmazotti jogviszonya, vagy

b) a szolgálati lakásra jogosító munkaköre, vagy tevékenysége megszűnik.

6.§ (1) A házastársak vagy bejegyzett élettársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni, mely tartalmában azonos a bérlőével, a feltételhez kötött lakásbérletet itt is rögzíteni kell.

(2) Társbérlet önkormányzati tulajdonú lakásban nem keletkezhet.

(3) Lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

(4) A bérlő a lakást vagy annak részét albérletbe nem adhatja.

3. A felek jogai és kötelezettségei

7.§(1)A bérbeadó a szavatossági hiba elhárításának idejéről a bérlőt a bejelentéstől számított 30 napon belül köteles értesíteni.

(2) A bérlő a bérbeadó helyett és költségére - az azonnali beavatkozást igénylő, vagy életveszélyt okozó esetek kivételével - nem végeztethet el hibaelhárítást, lakásberendezési pótlást.

(3) Lakbér mérséklésére - bérbeadót terhelő kötelezettség bérlői teljesítése címén - nem kerülhet sor. Lakbér mérséklése helyett az igazolt költségeket kell kifizetni a bérlőnek.

(4)Bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát évente 1 alkalommal, valamint rendkívüli helyzet esetén (bejelentés a lakás nem rendeltetésszerű használatáról és a közösségi normák megsértéséről)

ellenőrzi. Az ellenőrzésről a bérlőt 15 nappal az ellenőrzés kitűzött időpontja előtt értesíteni kell. Bérbeadó az ellenőrzést köteles tűrni, a lakásba való bejutást biztosítani.

(5) Rendeltetésellenes használat vagy a közösségi normák megsértésére irányuló bejelentés alapján végzett ellenőrzésről a (4) bekezdésben meghatározottaktól eltérően, az ellenőrzés megkezdése előtt telefonon is értesíthető a bérlő. Ennek eredménytelensége esetén az ellenőrzés ténye az ellenőrzés megkezdésekor is közölhető a bérlővel.

8. § (1) A lakást átalakítani, korszerűsíteni a bérbeadó és a bérlő írásbeli megállapodása alapján lehet.

(2) Az átalakítás és a korszerűsítés költségének felső határát a megállapodásban rögzíteni kell.

(3) Az átalakítás költsége teljes egészében a bérlőt terheli, míg a lakás komfortfokozatának változásával járó korszerűsítés összegét a bérlő részére a megállapodásban rögzített összegben meg kell téríteni.

9. § A szerződés megszűnésekor a bérbeadó a bérlőt terhelő azon kötelezettségét, hogy a lakást rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban történő átadására vonatkozik, nem vállalhatja magára. A lakást addig nem lehet átvenni, amíg azt bérlő a rendeltetészerű használatra alkalmassá nem teszi, melyre 30 napot lehet biztosítani. A 30 nap elteltével a bérlő költségére el kell rendelni a rendeltetésű használatra alkalmas állapothoz szükséges munkákat.

10. § (1) A lakást jogcím nélkül használó, a bérbeadó részére lakáshasználati díjat köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg, amely a lakbéren felül fizetendő.

(2) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díjat meg kell emelni, kivéve, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt.

(3) A használati díj 2 hónap után a következők szerint emelkedik:

- a) hat és tizenkettő hónap között a lakbér 200 %-ával,
- b) második évben a lakbér 300 %-ával, és
- c) a harmadik évtől a lakbér 400 %-ával.

(4) A használati díj mértékének növelésén keresztül biztosítani kell, hogy a jogcím nélküli használat mielőbb megszűnjön.

(5) A használati díj fizetési feltételei megegyeznek a lakbér megfizetésére vonatkozó szabályokkal.

11. § (1) A bérlő a lakásba a bérleti szerződésben nem szereplő más személyt – a lakásokról szóló törvényben meghatározott esetek kivételével – csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A hozzájárulás nélkül befogadott személyek miatt keletkező zsúfoltság elhelyezési kötelezettséget az önkormányzat, illetve a bérbeadó részére nem keletkeztet. A befogadott

személyek a határozott idejű bérleti jogviszony megszűntetésével a bérlővel együtt kötelesek a lakás elhagyására.

(3) A bérbeadó írásbeli hozzájárulásához kötött befogadás esetén a hozzájárulás akkor adható meg, ha:

- a) a befogadandó a bérlők oldalági rokona,
- b) a lakásban az egy szobára jutó személyek száma nem haladja meg ezzel a három főt,
- c) a befogadást követően az önkormányzatnak külön lakásban történő elhelyezést nem kell biztosítania és
- d) a befogadott személyek a határozott idejű bérleti jogviszony megszűnésével kötelesek a lakás elhagyására.

(4) A hozzájárulás megadása előtt a bérbeadó körültekintően köteles mérlegelni a lakáskörülményeket.

12. § (1)A bérlő a lakást a bérbeadó hozzájárulásával kizárólag másik lakásra cserélheti el. A csereszerződést írásba kell foglalni.

(2) A lakáscsere kapcsán az önkormányzatot költség nem terheli. A csere folytán bérleti jogot szerző bérlővel változatlan feltételekkel kell szerződést kötni a bérbeadónak.

13. § (1)A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy másik lakásra nem tarthat igényt, a bérbeadó erre kötelezettséget nem vállalhat.

(2) A házasság bírói felbontása esetén másik lakásban való elhelyezési kötelezettséget a bérbeadó nem vállalhat, különálló lakás nem biztosítható.

4. A lakbér mértéke

14. § A lakások lakbérének mértékét költségelven állapítja meg, a lakás alapvető jellemzőinek, a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai figyelembevételével. A lakberek mértékét a 2. melléklet tartalmazza.

15. § (1)A szerződésben meghatározott lakbér módosítását a bérlővel a bérbeadó 15 nappal a fizetés módosulása előtt írásban közli.

(2)A bérlő a lakbér összegét a közlés kézhezvételétől számított 8 napon belül írásban kifogásolhatja meg, ha azonban 8 napon belül nem kifogásolja, a közölt bért köteles megfizetni.

5. A lakások elidegenítése

16. § A 3. mellékletben szereplő lakásokat a közfeladatok szakember ellátottságának helyi biztosítása érdekében nem lehet elidegeníteni.

6. Záró rendelkezések

17. § (1) Ez a rendelet 2012. március 1-jén lép hatályba.

(2) Szabályait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

18. § Hatályát veszti Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről szóló 8/2007.(IV.25.) , valamint az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről szóló 8/2007.(IV.25.) számú rendelet módosításáról szóló 1/2010.(I.21.) rendelet

Nagy Dániel

Járfás Péterné

polgármester

jegyző

1. melléklet
a lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítés szabályairól szóló
10/2012.(II.29.) önkormányzati rendelethez

BÉRLETI SZERZŐDÉS

1.) A bérbeadó megnevezése: Pátka Község Önkormányzat Képviselő-testülete
nevében eljáró polgármester
8092 Pátka, Vak Bottyán tér 4.

2.) A bérlő neve:

.....

A bérlőtársak neve:

.....

3.) A kijelölő megnevezése:

.....

- kelte: 20év hónap.

- száma:/20.....

4.) Felek jelen bérleti szerződést határozott ideig, azaz

20 évhó napjáig terjedő időre (a következő feltétel
bekövetkezéséig:

.....

..... kötik.

5.) A bérlet tárgya: a község, utca,

.....számfsz., em.,ajtószám alatt lévő

lakószoba és

.....kizárólagos,

továbbá.....közös használatú helyiségekből álló -

szolgálati lakás.

6.) A lakás bérének és a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatás térítésének megállapítása:

a.) a lakás teljes alapterülete m², amelyből a lakbérszámítás szempontjából figyelembe vehető alapterületm².

b.) A lakás alapterülete, fűtése és komfortfokozata után a lakbér mértéke,-Ft/m²/hó, amelyet%-kal növelni,

illetőleg%-kal csökkenteni kell, mert

.....
.....

c.) A lakás havi lakbére (.....m² xFt/m²/hó)Ft.

d.) A bérlő a lakbért Pátka Község Önkormányzatának költségvetési számlájára OTP 11736082-15362986 havonta előre egy összegben, legkésőbb a tárgyhónap 15 napjáig köteles megfizetni.

7.) Felek rögzítik, hogy a lakbér mértékét a Pátka Község Önkormányzat Képviselő-testülete rendeletben állapítja meg.

A lakbér változásáról a bérbeadó a bérlőt a fizetés módosulása előtt 15 nappal közli. Ha a bérlő a közlés kézhezvételétől számított nyolc napon belül írásban kifogásolhatja meg a lakbér összegét. Ha azonban 8 napon belül nem kifogásolja, a közölt bért köteles megfizetni.

8.) A 6. pontban megállapított lakbér nem tartalmazza:

a.) a vízellátás és csatornahasználat,

b.) a fűtés és melegvíz ellátás,

c.) a rádió és televízióadók vételének biztosítása, a kábeltelevízió és helyi stúdió vételének biztosítása,

d.) a háztartási szemétszállítás,

e.) a bérlő használatában levő helyiségek, illetve berendezések áramdíját,

f.) társasházban lévő önkormányzati lakás közös költségét, amely külön szolgáltatási kiadásokat (pl. lépcsőházi világítás) foglal magában. A közös költség épület felújítási hányadát a bérbeadó fizeti meg.

A fentiekben megjelölt külön szolgáltatások díjait a bérlő a szolgáltatónak közvetlenül tartozik megfizetni. A díjfizetés elmulasztása miatti szolgáltatás szüneteltetése esetén a bérbeadót kötelezettség nem terheli.

9.) A lakásberendezések általában a következők:

a.) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap)

b.) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, kazán)

c.) melegvíz ellátó berendezés (gáz-vízmelegítő, villanybojler)

d.) egészségügyi berendezés, (mosogató, fürdőkád, zuhanyzó, mosdó, WC tartály, WC-csésze, a hozzá tartozó szerelvényekkel)

e.) a szellőztető-berendezés (páraelszívó)

f.) beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény)

g.) a redőny, vászonroló, napvédő függöny,

h.) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke,

i.) a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok

10.) A lakásberendezések a lakás átadás-átvételekor, külön jegyzőkönyvben, a bérlő és az Önkormányzat megbízott jelenlétében kerülnek rögzítésre.

11.) A határozott idejű lakásbérlemény bérlője a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról köteles gondoskodni.

12.) A bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésszerűen a szerződésnek megfelelően használhatják.

13.) A bérbeadó köteles gondoskodni:

a.) az épület karbantartásáról,

b.) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,

c.) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, nem szándékos rongálással keletkezett hibák megszüntetéséről.

Ha a társasházban az önkormányzat tulajdonában álló lakás van kisebbségi tulajdonban, az a.)-c.) pontokban, illetve a 14.) pontban foglaltakról a társasházi közösség gondoskodik. Ez esetben a bérbeadó rendelkezése szerint az Önkormányzat téríti meg az önkormányzat tulajdoni hányadára jutó költséget.

- 14.) Az épület központi berendezései általában a következők:
- a.) a központos fűtő és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor) is.
 - b.) a víz és csatorna és gázvezeték, a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is
 - c.) az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is
 - d.) a több lakást szolgáló szellőztető-berendezés,
 - e.) a központi antenna az erősítőbe-rendezéssel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és csatlakozóaljat is,
 - f.) a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhalózzal,
 - g.) a több lakást szolgáló kút a hozzá tartozó szerelvényekkel,
 - h.) a több lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés.
- 15.) A bérlő köteles túrni az épület karbantartásával, felújításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos munkák elvégzését, valamint a bérbeadó által írásban megbízott személy által az épület központi berendezései állagvizsgálatát, illetve hibaelhárító tevékenységét a bérlő lakásbérleményében.
- 16.) A bérlő az épület központi berendezéseiben szándékosan okozott hibákért, vagy engedély nélküli beavatkozásért teljes kártérítéssel felel.
- 17.) A bérlakást átalakítani, korszerűsíteni a bérbeadó és a bérlő írásbeli megállapodása után lehet.
- 18.) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül fogadhatja be:
házastársát, gyermekét, jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, szülőjét.
Egyéb esetekben a befogadás a bérbeadó írásbeli hozzájárulásához kötött.

- 19.) A befogadott személyek miatt keletkező zsúfoltság elhelyezési kötelezettséget az önkormányzat, illetve a bérbeadó részére nem keletkeztet.
- 20.) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha:
- a.) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig, illetve a bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére sem fizeti meg.
 - b.) a bérlő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.
 - c.) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval, vagy a lakóval szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránycs, túrhetetlen magatartást tanusítanak,
 - d.) a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják,
 - e.) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást ajánl fel.
 - f.) a bérlő a szolgálati lakás használatát másnak átengedi, vagy albérletbe adja,
 - g.) A bérlő a lakást 2 hónapot meghaladóan nem életvitelszerűen használja, és erről a bérbeadót nem értesíti.
- 21.) A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog jelen szerződés 4. pontjában meghatározott idő elteltével, illetve a feltétel bekövetkezésekor elhelyezési kötelezettség nélkül szűnik meg.
- 22.) A bérlő a határozatlan időre kötött szerződést bármikor írásban felmondhatja, de a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.
- 23.) A bérlő a lakást és a leltárban feltüntetett lakásberendezéseket a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor, illetőleg a lakás kiürítésekor tisztán, (fehérre meszelt, mázolt, illetőleg világos pasztellszínre festett) és rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadó megbízottjának (TESZ kijelölt alkalmazottja) visszaadni.
A bérlő a megállapított hiányosságokért és a karbantartási kötelezettségének elmulasztásából keletkezett hibákért felel.
- 24.) Társasházban lévő bérlakás bérlője a bérleti jogviszony ideje alatt tanácskozási joggal jogosult részt venni a közgyűlés munkájában.

25.) Egyéb megállapodások:

.....
.....
.....
.....

A szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a lakásjogszabályok és a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Felek az egymás között nem rendezhető jogvita esetére a Veszprémi Községi Bíróság illetékességét határozzák meg.

....., 20év hó nap.

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név:
.....

bérbeadó

Lakcím :

Név:.....
.....

Lakcím:
.....

bérlő (bérlőtársak)

2. melléklet
a lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítés szabályairól szóló
10/2012.(II.29.) önkormányzati rendelethez

A lakbér mértéke

1.) A lakbér mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata után:

<i>a./ összkomfortos lakás esetében:</i>	<i>345,- Ft/m²/hó</i>
<i>b./ komfortos lakás esetében:</i>	<i>234,- Ft/m²/hó</i>
<i>c./ komfort nélküli lakás esetében:</i>	<i>110,- Ft/m²/hó</i>

2.) A lakbér mértéke nem tartalmazza a társasházban lévő önkormányzati lakás közös költségét, - a közös költség külön szolgáltatási kiadást foglal magában - amelyet bérlő közvetlenül a társasházi közös számlára tartozik megfizetni. A közös költség épület- felújítási hányadát a bérbeadó viseli.

3.) Az olyan lakóépület esetében, amelyhez legalább 1100 m² területű udvar vagy kertterület tartozik, a lakás havi lakbére kiegészül 3600.-Ft/hó összeggel.

3. melléklet
a lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítés szabályairól szóló
10/2012.(II.29.) önkormányzati rendelethez

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások jegyzéke
(elidegenítési tilalom alatti lakások)

I. Szolgálati lakások

a.) Pátka területén:

- | | |
|--------------------|--|
| 1.) Park u. 2. | 3 szobás összkomfortos 89m ² + tetőtér 35 m ² = 124,3 m ² hasznos
alapterület 98 m ² 1075 m ² használt telek |
| 2.) Petőfi u. 118. | 2 szobás komfortos 78 m ² + 2105 m ² telek |