

**Mátyásdomb község Önkormányzata Képviselő-testületének
12/2003.(XII.29.) önkormányzati rendelete**

a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

Mátyásdomb Község Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993.évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Lt.) kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I.ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1.§

(1) A rendelet hatálya kiterjed minden önkormányzati lakásra, továbbá nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

(2) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az 1993.évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.

A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

A lakásbérlet létrejötte

2.§

Az önkormányzat képviselő testületének hivatala folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról.

3.§

(1) Nem adható bérbe önkormányzati bérlakás azon családok vagy egyedülálló személyek részére, akik önkényesen foglaltak el lakást.

(2) A település érdekében a lakással rendelkező szerv a piaci hasznosításra kijelölt lakások egy részét-határozott időre, vagy feltétel beálltáig- meghatározott munkakört betöltő személy számára adhatja bérbe.

4.§

A bérlő személyét a képviselő testület jelöli ki.

5.§

(1) Önkormányzati bérlakás határozott időre, legfeljebb 5 évre adható.

(2) Amennyiben a lakás szolgálati lakásként kerül kiadásra, úgy a bérlet ideje a szolgálati viszony időtartamáig tart.

Nem lakás célú bérbeadás

6.§

Önkormányzati bérlakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

Jogcím nélküli lakáshasználó kötelezettségei

7.§

- (1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.
- (2) A jogcím nélküli lakáshasználó- az ilyen lakáshasználat kezdetétől számított 6 hónap elteltét követő naptól a lakásból való kiköltözésig- emelt használati díjat akkor köteles fizetni, ha a bérbeadónak e rendelet alapján tett nyilatkozata, illetve a Lt. 67.§, 75.§, 91.§, és 94.§.-ai értelmében elhelyezésre nem tarthat igényt.
- (3) Az emelt lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 6 havonként a lakbér egyszeres összegével emelkedik. Az emelt lakáshasználati díj mértékének felső határa a mindenkori lakbér háromszorosa.
- (4) A bérbeadó a (2) bekezdésben említett 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

8.§

- (1) A bérlő a lakásba a Lt.21.§.(2)-(4) bekezdésben meghatározott személyeken kívül kizárólag a bérbeadó, továbbá a másik bérlőtárs és a társbérlő előzetes írásbeli hozzájárulása alapján fogadja be:
 - a./ élettársát és annak együttköltöző kiskorú gyermekét
 - b./ unokáját
 - c./ testvérét
 - d./ valamint a b./ és c./ pontban szereplő személyek együttköltöző házastársát és kiskorú gyermekét.
- (2) A bérbeadó az (1) bekezdésben meghatározott esetekben a befogadáshoz való hozzájárulást nem köteles megadni, ha a befogadott személy másik beköltözhető lakással rendelkezik.
- (3) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell a bérbeadóhoz benyújtani. A kérelemhez csatolni kell a befogadni kívánt személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy:
 - beköltözhető lakással nem rendelkezik,
 - a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 15 napon belül elhagyja.
- (4) Amennyiben a bérlő, bérlőtárs, társbérlő bérleti jogviszonya megszűnik, az (1) bekezdésben meghatározott személyek a lakásbérleti jogviszony folytatására nem jogosultak, velük szemben az önkormányzatnak elhelyezési kötelezettsége nem áll fenn. Ezt a bérbeadónak a hozzájárulásában ki kell kötnie.

Lakásbérlet megszűnése közös megegyezéssel

9.§

A bérbeadó és a bérlő a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetheti.

A lakbér mértéke

10.§

A lakbér mértéke:

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| - összkomfortos lakás esetén | 450.- Ft/m ² |
| - komfortos lakás esetén | 420.- Ft/m ² |
| - félkomfortos lakás esetén | 270.- Ft/m ² |
| - komfort nélküli lakás esetén | 225.- Ft/m ² . |

A felek jogai és kötelességei

11.§

(1) A bérbeadó a lakbérek alapján akkor köt szerződést, ha ezt a leendő bérlő elfogadja.

(2) A bérleti szerződés külön kitételként tartalmazza, hogy a bérbeadó az önkormányzati rendelet módosítása esetén- a vonatkozó jogi korlátok között- jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani a következő naptári év január hó 1.napjával, de legalább első módosított bérleti díjú hónapot megelőző 90 nappal.

(3) Amennyiben a bérlő a módosított díjjal nem ért egyet, a Lt.6.§.(2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

12.§

A komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezéseket az Lt. 2.sz.mellékletének 15-17.pontjai tartalmazzák.

13.§

Bérbeadó a bérlővel jelen rendelet 1. sz. melléklete szerinti szerződést kötheti meg.

14.§

(1) A bérbeadó és bérlő megállapodhatnak arra vonatkozóan, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

(2) A szerződés megkötésekor létrejött ilyen megállapodás esetén tételesen rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, a kezdés és a befejezés időpontját és a mindkét fél által elfogadott, szakértő által készített költségvetés szerinti bekerülési összeget. Ezen költségek, anyagmennyiségek és minőségek csak a műszakilag indokolt megoldásra vonatkozhatnak. Az ezt meghaladó többletérték beépítése a bérlő kockázatára és kizárólagos költségére történhet.

(3) A bérlő ráfordításait lakbérének szüneteltetésével, vagy mérséklésével nyerheti vissza (lelakás).

15.§

(1) A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak és ablakainak, valamint berendezéseinek karbantartásáról felújításáról, pótlásáról, cseréjéről.

(2) A lakbér rendeleti megállapítása e kötelezettségek figyelembevételével történik. Ettől eltérő megállapodás esetén a bérlő lakbérét a bérbeadó által elvégzett fenti munkák éves összegével emelten kell megállapítani.

(3) A bérbeadó évente jogosult és köteles bérleményellenőrzést tartani a bérlőre vonatkozó kötelezettségek teljesítésének és a lakásban más személyek- jogszabályban meghatározott kivételekkel- befogadásának ellenőrzésére.

16.§

(1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A bérbeadó a költségeket csak akkor vállalhatja át, ha a lakás komfortfokozata ez által növekedett. A bérlő egyúttal vállalja a lakás új besorolásának megfelelő lakbér megfizetését. A munkák előkészítésére és a költségek megtérítésére egyebekben a 15.§. előírásai az irányadók.

(2) Amennyiben a bérbeadó a korszerűsítési és átalakítási munkákhoz hozzájárult, a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő igényt tarthat a megállapodásban foglalt értéknövelő beruházásai megtérítésére a megállapodástól függően, de mindenképpen a bérlet megszűnésétől számított 1 éven belül egy összegben.

17.§

(1) A felek akár a szerződéskötéskor, akár megszűnésekor megállapodhatnak abban, hogy a lakás visszaadásakor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetészerű használatra alkalmassá, a kölcsönösen elfogadott bérlői költségtérítés fejében.

(2) A lakás leadásakor kötelezően elvégzendő munkák az alábbiak:

- az átvételkori, vagy bérbeadó hozzájárulása esetén a leadáskori állapotban megfelelő falfestés (meszelés, enyves)
- a fentiek szerinti mázolás
- lakásberendezések kijavítása.

18.§

A képviselő testület felhatalmazza a polgármestert a jelen rendeletben szabályozott kérdésekben a bérlővel történő megállapodás tartalmának meghatározására.

Helyiségbérlet szabályai

19.§

(1) Az önkormányzati tulajdonú üres helyiségek bérbeadás útján hasznosíthatók.

(2) A hivatal rendszeres nyilvántartást vezet a bérbeadás útján hasznosítható helyiségekről.

(3) Az üres helyiségek bérbeadása nyilvános pályázat vagy licit útján történik, kivéve ha a helyiség jellege, rendeltetése, vagy valamely jogszabályi előírás mást indokol. A licit alapja a bérleti díj lehet.

(4) A bérbeadásról a polgármester gondoskodik.

(5) Helyiség bérletére vonatkozó szerződés csak határozott időre köthető.

(6) Önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházásához vagy cseréjéhez hozzájárulás nem adható.

III. ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE

20.§

(1) Az elővásárlási joggal érintett lakások a vételárnak egy összegben történő megfizetése vagy részletfizetés ellenében idegeníthetők el.

(2) A beköltözhető, üres önkormányzati lakás nyilvános pályázat útján értékesíthető. Az adásvételi szerződést azzal kell megkötni, aki a tárgyaláson a helyi forgalmi értékhez képest a legmagasabb összegű vételi ajánlatot tette. A vevőnek a vételárat egy összegben kell megfizetni, az e rendeletben megállapított kedvezmények nem illetik meg.

21.§

(1) A lakás vételára elővásárlási jog gyakorlása esetén a forgalmi érték 90%-a.

(2) A szerződés megkötésekor a vételár 10%-a készpénzben fizetendő.

(3) A vételár hátralékot 25 évig havonta egyenlő részletekben kell törleszteni.

(4) A megvásárolt, de még ki nem fizetett lakás elidegenítéséhez az eladó abban az esetben köteles hozzájárulni, ha a szerződéskötéstől számított 5 év eltelt, továbbá a jogviszonyba belépő személy az adósságot átvállalja és részéről a teljesítés okkal feltételezhető. A megvásárolt lakás megterheléséhez az eladó legfeljebb a vételárhátralék 50%-a erejéig járul hozzá.

(5) A vételár egy összegben történő kifizetése esetén az elővásárlásra jogosult személy a lakás forgalmi értékéből 20% kedvezményre jogosult.

(6) Aki a szerződésben vállalt kötelezettségeit megszegi, a kedvezményeket elveszíti és a vételárhátralék egy összegben esedékessé válik.

22.§

- (1) A rendelet 2. sz. melléklete sorolja fel azon lakásokat és helyiségeket, amelyekre a bérlő vételi joga nem vonatkozik.
- (2) Az önkormányzati helyiségek vételára a beköltözhető forgalmi érték 90%-a.
- (3) A vevő a vételárat 3 évi részletben is kifizetheti. Az első évre eső részletet egy összegben, a szerződés megkötésekor kell megfizetni. Az első részlet egyenlő a vételár egy harmadával, vagy ha ez magasabb összeg, akkor az előző évi bérleti díj háromszorosával. A további két részlet a fennmaradó vételhátralék 50-50%-a.

23.§

- (1) Ha az önkormányzati lakást vagy helyiséget nem vételi jog jogosultja vásárolja meg, a lakást nyilvános pályázat útján vagy licitálás alapján kell értékesíteni, ha a képviselő testület azt arra kijelöli.
- (2) Az eladási ár alapja a szakértői értébecslés, melytől lefelé csak második pályáztatás (licitálás) esetén lehet eltérni, amennyiben az első eredménytelen volt.
- (3) Az adásvételi szerződés megkötésére, a bérbeadásra egyébként kijelölt szerv jogosult.

24.§

- (1) Vételi és elővásárlási jog alapján kötött adásvételi szerződéseknél a vevőt a megállapodás megkötésétől számított hatodik év utolsó napjáig kamatfizetési kötelezettség nem terheli.
- (2) Az (1) bekezdésben megjelölt határidőt követő időszakra az eladó a fennmaradó vételárhányadra a PTK 301.§ (1) bekezdése alapján meghatározott kamatot köteles megfizetni.

IV.VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

25.§

- (1) A bérbeadó- a jogszabály keretei között- jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek a bérbeadás feltételeinek megállapítása, illetve a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében szükségesek.
- (2) A bérlő a bérleti szerződés megkötésekor köteles közölni nevét, leánykori nevét, születési helyét és idejét, anyja nevét, lakcímét és tartózkodási helyét.
- (3) Az elidegenítési eljárásban a vevő köteles közölni nevét, leánykori nevét, születési helyét és idejét, anyja nevét, személyi azonosító jelét, lakcímét és tartózkodási helyét.

26.§

Jelen rendelet 2004. január 01.napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg az önkormányzati tulajdonban lévő lakások lakbérének megállapításáról szóló 3/1995.(V.01.) és az azt módosító 11/1999.(2000.01.01.) sz. Önk. rendelet hatályát veszti.

A jegyzői feladatok ellátásával megbízott:

Tilhof István
polgármester

Magyarósi Klára
vezető főtanácsos