

**Szokolya Község Önkormányzat képviselő-testületének 7/2013. (05.15.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről¹**

Szokolya Község Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 2011. évi CLXXXIX. törvény 51. § (1) bekezdésében, a lakások és helyiségek bérletére, az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról rendelkező többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről az alábbi rendeletet alkotja:

I. Általános rendelkezések

A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed Szokolya Községi Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, valamint a hozzájuk tartozó földrészletekre.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások felsorolását az 1. sz. melléklet tartalmazza.

A lakásbérlet létrejötte

2. § (1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése határozott időre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig, hozza létre.

(2) A lakásbérleti jogviszony a lakásra, a lakáshoz tartozó helyiségekre és földrészletre terjed ki. A bérlőt és a vele együttlakó személyeket a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának joga is megilleti.

3. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó lakások esetében a bérlő kijelölésével és a bérleti szerződés megkötésével kapcsolatos bérbeadási jogokat a Képviselőtestület gyakorolja.

(2) A lakásbérleti szerződést a polgármester írja alá és gyakorolja az egyéb bérbeadási jogokat.

(3) A lakásbérleti szerződést a 2. sz. melléklet tartalmazza.

A bérbeadás jogcímei

4. § A lakás bérbeadásának jogcímei:

a) pályázat útján:

a.a) szociális helyzet alapján,

a.b) piaci viszonyok alapján

a.c) költségelvű bérlet alapján,

b) önkormányzati érdekből történő elhelyezéssel.

II. Pályázat szociális helyzet alapján

5. § (1) Az önkormányzat lakásállományának 30%-át szociálisan rászorulóknak részére adhatja bérbe pályázati úton.

(2) Szociális helyzet alapján lakásbérleti szerződéskötésre irányuló pályázatot az a nagykorú személy jogosult beadni,

a) aki a pályázat benyújtását megelőzően életvitelszerűen Szokolyán tartózkodik, és

b) akinek és a vele együttköltöző személyeknek az egy főre jutó havi nettó jövedelme a nyugdíjminimum összegének másfélszeresét nem haladja meg, egyedülálló esetében a kétszeresét, és ingatlanainak, ingóságainak, továbbá vagyoni értékű jogainak együttes forgalmi értéke a nyugdíjminimum 50-szeresét nem haladja meg, továbbá

c) aki maga és a családja lakhatását önerőből biztosítani nem képes, és

¹ A . belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK irányelvből fakadó egyes önkormányzati feladatok alapján a szabályozást honlapon keresztül elérhetővé kell tenni.

d) aki a pályázati feltételeket elfogadja.

(3) A (2) bekezdésben foglalt feltételek teljesülése esetén sem adható bérbe a pályáztatott lakás annak a pályázónak aki az ország területén bárhol rendelkezik:

a) önálló beköltözhető lakástulajdonnal, önálló lakástulajdonnak minősülő beköltözhető tulajdoni hányaddal,

b) önkormányzati bérlakás bérleti jogával

c) önkormányzati bérlakás bérleti jogáról ellenérték fejében lemondott.

(4) Szociális helyzet alapján legfeljebb a következő szobaszámú lakás adható bérbe:

a) ha a személyek száma: 1–3, akkor a lakószobák száma: 2

b) ha a személyek 4–6, akkor a lakószobák száma: 3

Minden további együttköltöző családtag esetében személyenként fél lakószoba.

6. § (1) Szociális bérlakás megüresedését követő testületi ülésen a pályázat kiírásáról a képviselőtestület dönt.

(2) A pályázati kiírást a Szokolyai Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján és a www.szokolya.hu web oldalon 30 napig közzé kell tenni.

(3) A beérkezett pályázatokat a – pályázati határidő lejártát követően – a Szociális és Népjóléti Bizottság az alábbi szociális helyzet alapján kialakult sürgősségi sorrend figyelembevételével véleményezi:

– legalább két kiskorú gyermekről való gondoskodás,

– a kérelmezővel egy háztartásban élő közeli hozzátartozó ellátása,

– az 1998. évi XXVI. törvény szerinti súlyosan fogyatékos személlyel egy háztartásban történő együttélés.

(4) A lakás szociális helyzet alapján történő pályázati eljárással maximum 5 év határozott időtartamra adható bérbe.

III. Pályáztatás piaci viszonyok alapján

7. § (1) Önkormányzati lakás piaci alapon történő bérbeadása pályázat alapján történik.

(2) Piaci alapú lakásbérleti szerződéskötésre irányuló pályázatot az a nagykorú személy jogosult beadni:

a) aki közvetlenül a pályázat benyújtását megelőzően a községben bejelentett lakóhellyel rendelkezik, vagy életvitelszerűen a községben tartózkodik, vagy

b) aki a községben közvetlenül a pályázat benyújtását megelőzően folyamatos munkaviszonnyal rendelkezik, illetőleg egyéb kereső tevékenységet folytat,

(3) A pályázat kiírásáról a képviselőtestület dönt a piaci alapon bérbe adható lakás megüresedését követő testületi ülésen.

(4) A pályázati kiírást a Szokolyai Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján és a www.szokolya.hu web oldalon 30 napig közzé kell tenni. A beérkezett pályázatokat a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság véleményezi.

(5) A pályázat elbírálásánál előnyben részesül az a pályázó aki:

– helyreállításra, korszerűsítésre szoruló lakás esetében vállalja a bérbeadó által meghatározott helyreállítási, korszerűsítési munkák elvégzését, vagy

– helyreállítást, korszerűsítést nem igénylő lakás esetében vállalja az önkormányzat által meghatározott bérleti díjnál magasabb összeg megfizetését.

(6) Több azonos tartalmú pályázat esetében a bérlő személyét sorsolással kell eldönteni.

(7) Helyreállításra, korszerűsítésre szoruló lakás pályáztatása esetén, ha a bérlő egy év alatt a bérbeadó által meghatározott munkákat nem végzi el, úgy elhelyezésre nem tarthat igényt és a lakást kiürített állapotban az átadáskori leltárral egyezően köteles a bérbeadó részére visszaadni.

(8) Amennyiben a helyreállításra, korszerűsítésre szoruló lakásra kötött szerződés a határozott idő lejártá előtt megszűnik, úgy a bérlő részére a bérbeadó által meghatározott és a bérlő által elvégzett, számlákkal igazolt költségeket – melyek a bérlő részére lakbérszüneteltetés címén nem térültek meg – az önkormányzat egy összegben, 60 napon belül megtéríti.

(9) A képviselőtestület szerződést – önkormányzati lakás piaci alapon történő bérbeadására – maximum 10 évre köthet.

IV. Önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés

8. § (1) Önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés célja, hogy biztosítsa a községben megfelelően képzett szakemberek letelepedését.

(2) Önkormányzati érdekből történő elhelyezést a polgármester, a képviselőtestület bizottságai, önkormányzati képviselők, valamint intézményvezetők kezdeményezhetik, önkormányzati feladat ellátásához, vagy az önkormányzat által támogatott tevékenységhez szükséges elhelyezések esetében, melyről a bérbeadó dönt.

(3) A lakásbérleti szerződés

a) határozott időre,

b) a megbízásos, szerződéses jogviszony, vagy munkaviszony tartamára köthető.

(4) Az (1) bekezdés szerint elhelyezett bérlő köteles a feltétel megszűnése, vagy a határozott időtartam leteltét követő 30 napon belül a lakást a bérbeadónak helyreállított állapotban elhelyezési igény nélkül visszaadni.

(5) Ha a bérlő elhelyezésre jogosító munkaviszonya rokkantsági- vagy baleseti rokkantsági nyugdíjazás miatt szűnik meg, a bérlő kérelmére az elhelyezés egy alkalommal, 5 év határozott időtartammal meghosszabbítható.

V. Költségelvű bérlakások bérbeadása

9. § A lakáscélú állami támogatásokról szóló – módosított – 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet VIII. fejezetében foglaltak alapján, a Gazdasági Minisztérium által a Széchenyi-terv keretében meghirdetett, pályázat során elnyert, központi költségvetési előirányzat felhasználásával létesült – költségelven megállapított lakbérű – költségelvű önkormányzati bérlakások bérbeadása pályázat útján történik.

10. § (1) A pályázaton részt vehetnek:

a) önálló lakástulajdonnal nem rendelkező, kereső tevékenységet folytató 35 év alatti személyek, akik vállalják, hogy:

– a lakásbérleti szerződés megkötését követő 6 éven belül a községben saját tulajdonú lakást szereznek, és

– lakás-előtakarékosági szerződést kötnek valamely pénzintézettel, vagy

b) az önkormányzat, vagy intézményeinél alkalmazásban, vagy azokkal szerződéses jogviszonyban állók, akik önálló lakástulajdonnal nem rendelkeznek és vállalják bérleti jogviszonyuk határozott időre való fenntartását, vagy munkaviszonyuk fennállásáig érvényes bérleti szerződés megkötését.

(2) A lakásbérleti szerződés lejártá előtt – kérelemre – a képviselőtestület a bérleti jogviszonyt még további maximum 2 évre meghosszabbíthatja.

11. § (1) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

a) a lakás pontos címét, alapterületét, szobák számát, komfortfokozatát,

b) a bérbeadás jogcímét (költségelvű bérlakás),

c) a lakás bérleti díját,

d) a lakásra vonatkozó egyéb feltételeket (az ajánlattétel ismérveit),

e) a pályázat követelményeit, benyújtásának határidejét, helyét,

f) a pályázat elbírálásának idejét, az eredményközlés módját.

(2) A pályázati kiírás teljes szövegét a Szokolyai Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján közzemlére kell tenni és a www.szokolya.hu web oldalon meg kell jelentetni.

12. § (1) A pályázatokat a polgármesterhez kell benyújtani, aki gondoskodik a pályázatok nyilvántartásba vételéről.

(2) A nyilvántartásba vett pályázatokat a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság véleményével ellátva a Polgármester a képviselőtestület elé terjeszti.

13. § (1) A pályázatok elbírálása során előnyt élveznek azok a pályázók, akik vállalják:

- 6 havi bérleti díj egy összegben történő kifizetését,
- vállalják – amennyiben szükséges – a lakás felújítását, helyreállítását és megelőlegezik annak költségeit,
- akik vállalják, hogy a lakásbérleti szerződésben meghatározott időtartam lejártá előtt megszerzik a saját tulajdonú lakásukat, vagy lakásproblémájukat más módon megoldják.

(2) A polgármester a pályázat eredményéről írásban értesíti a pályázókat.

14. § (1) A nyertes pályázóval az értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül lakásbérleti szerződést kell kötni.

(2) A lakásbérleti szerződést, a bérbeadó részéről a polgármester írja alá és gyakorolja az egyéb bérbeadói jogokat és kötelezettségeket.

VI. Felek jogai és kötelezettségei

15. § (1) A bérbeadó a lakást [az Ltv. 7. § (1) bekezdése alapján] a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.

(2) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek.

(3) A helyszínen készült leltárban fel kell tüntetni a lakás, illetőleg lakásberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat. A bérlő az átvételt – észrevételeinek írásbeli rögzítésével – a leltár aláírásával ismeri el.

(4) A lakás átadáskor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. A szerződéskötéskor a felek megállapodhatnak, hogy a bérlő a szükséges munkát a bérbeadó helyett elvégzi. Ebben az esetben a bérlő ráfordításait – megegyezés alapján – lakbér szüneteltetéssel kapja vissza.

(5) A bérlő kérelmére a bérleti szerződést az esetben is meg kell kötni, ha a beköltözés egy későbbi időpontban – a lakás rendbehozatala után – történik.

(6) Lakbérfizetési kötelezettség a lakás tényleges átadásától áll fenn.

16. § Helyreállításra, korszerűsítésre szoruló lakások pályáztatása esetén bérbeadó bérlőnek a lakást jegyzőkönyvbe foglalt és leltárívben rögzített állapotban adja át, megjelölve a helyreállítással, korszerűsítéssel érintett munkálatokat, a munkálatok elvégzésének maximális összegét és azok elvégzési határidejét.

17. § (1) A bérbeadó köteles gondoskodni

- a) az épület karbantartásáról;
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állapotában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(2) Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő – az (1) bekezdésben nem említett – egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása irányadó [Ltv. 10. § (1)–(2) bekezdés].

18. § (1) A bérbeadó a 17. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségét [az Ltv. 11. §-a alapján]:

a) életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a lakás, illetőleg a szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó (a továbbiakban együtt: azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul;

b) azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben köteles teljesíteni.

(2) A bérelő az igazolt költségének egy összegben való megtérítését igényelheti a bérbeadótól, ha helyette azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett, feltéve, hogy az a másik félnek méltánytalan megterhelést nem okoz.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadónak a bérelő igazolt költségeit – haladéktalanul – egy összegben kell megtéríteni.

(4) Ha a bérbeadó az (1) bekezdés b) pontjában foglalt kötelezettségét – az ott megjelölt időpontban – a bérelő felszólítása ellenére sem teljesíti, akkor a bérelő

a) a bíróságtól kérheti a bérbeadó kötelezését a hiba kijavítására;

b) a bérbeadó helyett és költségére a munkát elvégezheti.

19. § A bérbeadó szükség szerint, de legalább évenként ellenőrzi a lakás rendeltetésszerű használatát és a bérelőt terhelő kötelezettségek teljesítését. Az ellenőrzés a bérelő előzetes értesítésével munkanapokon 8–20 óra között végezhető.

20. § (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérelő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással, és felújítással kapcsolatos költségek a bérelőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik (Ltv. 13. § (1) bekezdés).

(2) A bérelő a szerződésben vállalt és e rendeletben felsorolt kötelezettségeit olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

(3) Az épület felújítása, illetőleg a vezetékhálózat meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

(4) Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérelő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérelőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

21. § A 17. § rendelkezéseit a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a jogcím nélküli lakáshasználókra is megfelelően alkalmazni kell.

22. § Épület felújítása, korszerűsítése, átalakítása, bontása miatti bérleti jogviszony megszűnésekor a bérelő a bérbeadónak a lakást helyreállíthatatlanul, berendezési tárgyait a leltárnak megfelelően adja vissza.

22/A. § (1) 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.

(2) A bérelő a lakásba más személyt az Ltv. 21. §-ában szabályozott eseteken kívül csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

22/B. § (1) Bérletárssá válhat az a bérelővel együttköltöző vagy befogadott nagykorú személy, akit a bérelő az Ltv. 21. § alapján a bérbeadó hozzájárulása nélkül a lakásba befogadhat és önálló keresettel, jövedelemmel rendelkezik, továbbá a lakásban az együttköltözéstől vagy befogadástól számított egy év óta életvitelszerűen a bérelővel együtt lakik.

(2) Bérletársi jogviszony létesítéséhez a bérbeadó a bérelő és a leendő bérletárs közös kérelme alapján járulhat hozzá.

(3) Bérletársi jogviszony nem létesíthető, ha a bérelőnek lakbér, illetve közüzemi tartozása van.

- (4) Közös kérelemre a házastársak bérlőtársak válhatnak, a bérleti szerződés módosításával.
 (5) Bérlőtársak közös kérelmére a bérbeadó a bérlőtársi jogviszonyt megszünteti.

VII. A lakásbérlet megszűnése

23. § (1) A felek az önkormányzati lakásra a 4. § a.a), 4. § a.b) és a 4. § b) pont alapján kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeni térítést fizet. Ha a bérbeadó alacsonyabb komfortfokozatú, vagy kisebb lakást biztosít a bérlőnek, akkor a két lakás havi bérleti díja közötti különbség éves összegét a bérlő – a képviselőtestület döntése alapján – megkaphatja.

(2) Amennyiben a lakásbérleti jogról cserelakás biztosítása nélkül mond le a bérlő, éves lakbérének kétszeresét, a lakást elhagyását követő 15 napon belül kézhez kaphatja a képviselőtestület döntése alapján, ha a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsátja a bérbeadó rendelkezésére.

(3) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy másik lakásban történő elhelyezésére – a lakásbérleti jog folytatására jogosult kivételével – a bérbeadó nem vállal kötelezettséget.

VIII. Lakásbérleti jog folytatása

24. § A lakásbérleti jog folytatására a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. vonatkozó rendelkezései az irányadók

IX. Albérlet

25. § (1) A bérlő a lakást albérletbe és haszonkölcsönbe (szívességi lakáshasználatra) nem adhatja.

(2) Az albérletbe adás olyan súlyos szerződésszegés, amely esetén rendkívüli felmondásnak van helye.

X. A lakbér mértéke

26. § (1) Az önkormányzat lakások lakbérének mértékét 1. sz. függelék tartalmazza.

a) A lakbér mértékének megállapításánál figyelemmel kell lenni a lakás komfortfokozatára, alapterületére, minőségére, állapotára, fekvésére, illetve a lakásbérleti szerződésben szabályozott szolgáltatásokra.

b) A képviselő-testület a lakbér mértékét minden év december 1–31. között felülvizsgálja.

(2) Az (1) bekezdésben megállapított lakbér nagyságát az értékállóság biztosítása érdekében a képviselőtestület évente felülvizsgálja.

26/A. § (1) Lakbértámogatás állapítható meg annak a Szokolyai lakhellyel rendelkező személynek, aki Szokolya Község Önkormányzata tulajdonában álló szociális helyzet alapján bérbeadott lakást bérel és a jelen rendelet 5. §-a, valamint 6. §-a alapján bérelt lakást ténylegesen lakja.

(2) Lakbértámogatásban az a bérlő részesülhet, akinek családjában – az együttlakó családtagokat számítva – az egy főre jutó nettó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének (nyugdíjminimum) 200%-át, egyedülálló esetében 250%-át nem haladja meg.

(3) A lakbértámogatásról szóló kérelmet a Szokolyai Közös Önkormányzati Hivatalba kell benyújtani és be kell mutatni vagy csatolni a személyi adatokra, az igénylő és vele együttlakó családtagjainak jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozó igazolásokat.

(4) A lakbértámogatás a kérelem benyújtását követő hónap első napjától kezdődően állapítható meg. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

(5) A lakbértámogatásban részesülő személy a jogosultság feltételeit érintő lényeges tények megváltozásáról 15 napon köteles értesíteni a Szokolyai Közös Önkormányzati Hivatalt.

(6) A lakbértámogatás folyósítását meg kell szüntetni, amennyiben a bérlő:

a) bérleti jogviszonya megszűnik,

- b) támogatásra való jogosultsága megszűnik, vagy
- c) lakbérfizetési kötelezettségének nem tesz eleget.

(7) A lakbértámogatás mértéke az egy főre jutó nettó jövedelem figyelembe vételével kerül megállapításra. A támogatás mértéke:

- a) egyszemélyes háztartás esetében: a mindenkori nyugdíjminimum 200%-áig a lakbér 25%-a, a nyugdíjminimum 250%-áig a lakbér 10%-a,
- b) kettő vagy több személy esetén a mindenkori nyugdíjminimum 150%-áig a lakbér 25%-a, a nyugdíjminimum 200%-áig a lakbér 10%-a.

(8) A jogosultság fennállása esetén a fizetendő lakbér összegét a támogatás mértékével csökkenteni kell.

(9) A lakbértámogatásról átruházott hatáskörben a polgármester dönt.

27. § A költségelvű bérlakások lakbéréből befolyt összeget az önkormányzat a költségelvű bérlakások fenntartására, felújítására használja fel.

27/A. § (1) A jogcím nélküli lakáshasználó a jogviszonya rendezéséig, illetve a lakás bérbeadónak történő visszaadásáig a bérbeadó részére használati díjat köteles fizetni.

(2) A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetét követő hónap első napjától számított hat hónapig a lakásra megállapított havi bérleti díjjal azonos összeg.

(3) A hatodik hónap elteltével – kivéve, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt – a használati díj a lakásra megállapított bérleti díj 120%-a, mely minden további hónappal a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetén megállapított használati díj 10%-ával emelkedik.

(4) A használati díjat a lakbér megfizetésére vonatkozó szabályok szerint kell megfizetni.

(5) A jogcím nélküli lakáshasználó lakáshasználata során, illetve annak megszűnését követően is felel mindazon kárért, amelyet a jogcím nélküli lakáshasználatával okozott.

XI. A helyiségbérlet szabályai

28. § A Szokolyai Közös Önkormányzati Hivatal nyilvántartást vezet a bérbeadás útján hasznosítható helyiségekről, 2. sz. függelék

29. § (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásánál elsősorban a piaci értékesítés szempontjait kell figyelembe venni, bérleti díjak 3. sz. függelék.

(2) A bérleti szerződések csak határozott időre – maximum 5 évre – köthetők.

(3) A bérleti díj mértékét minden esetben a szerződés kötésével egyidejűleg kell megállapítani.

(4) a 3. sz. függelékben megállapított bérleti díjtól a képviselő testület egyedi határozattal eltérhet a közérdekűség mértékét figyelembe véve.

30. § (1) A bérbeadói jog gyakorlója a képviselőtestület, nyolc napon belüli bérlemény esetében a bérbeadói jog gyakorlója a polgármester, vagy az általa megbízott hivatali dolgozó.

(2) Az önkormányzat vagyonkezelő szervei által a feladataik ellátásához biztosított helyiségek tekintetében kötött helyiségbérleti szerződésekre Szokolya Község Képviselőtestületének a 6/2001./VI.29/Ör. sz. az önkormányzat vagyonáról szóló rendelet 16. §-a alkalmazandó.

31. § (1) Az önkormányzati helyiség bérleti jogát átruházni, cserélni csak előzetes bérbeadói hozzájárulás esetén lehet.

(2) A helyiség albérletbe, haszonkölcsönbe nem adható. Ennek megszegése olyan súlyos szerződésszegés, aminek esetén azonnali felmondásnak van helye.

XII. Önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítése *Lakások*

32. § Bérlet értékesítés esetén elővásárlási jog illeti meg.

33. § Szokolya Község Önkormányzata a bérlakások elidegenítéséből származó bevétel felhasználási módjáról, célok és feladatok szerinti megosztásáról költségvetési rendeletében dönt, figyelemmel az Ltv. 62. §-ában, 62/A. §-ában, valamint az Ltv. 62/B. § (1) bekezdésében foglalt előírásokra.

34. § (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése a képviselőtestület döntése alapján nyilvános pályázat vagy licitálás útján történik.

Az eladási ár alapja szakértői értébecslés, melytől lefelé csak a második pályáztatás, licitálás esetén lehet eltérni, amennyiben az első eredménytelen volt.

(2) Az eladási árat a szerződés megkötésekor, egy összegben kell megfizetni.

XIII. Záró rendelkezések

35. § A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

37. § (1) E rendelet a kihirdetése napján lép hatályba, de rendelkezéseit először 2013. június 01. napjától kell alkalmazni.

(2) A rendelet 4. §-ában meghatározott jogcímenen pályáztatni, lakást bérbeadni csak a rendelet hatályba lépését követően megüresedett lakások tekintetében lehet alkalmazni.

Kelt: Szokolya, 2013.05.15.


Gyurcsik Mihály.
polgármester




Együd Bertalan
jegyző



Kihirdetve: 2013.05.15. napján.


Együd Bertalan
jegyző



1. sz. melléklet a Szokolya Község Önkormányzat képviselő-testületének 5/2013. (05.15.) önkormányzati rendelethez

Szokolya Községi Önkormányzati tulajdonában lévő lakások:

- Szolgálati lakás 2624, Szokolya, Fő utca 80.
- Szolgálati lakás 2624 Szokolya, Hunyadi utca 2.

Önkormányzati érdekből bérbe adható lakások:

1. Szolgálati lakás 2624, Szokolya, Fő utca 80.
2. Szolgálati lakás 2624 Szokolya, Hunyadi utca 2.

2. sz. melléklet a Szokolya Község Önkormányzat képviselő-testületének 5/2013. (05.15.) önkormányzati rendelethez

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről a Szokolya Községi Önkormányzat Képviselőtestülete (....., 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., szám alatti lakás a 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 lakástnapjától – határozott időre, 200.....napjáig, vagy
– feltétel bekövetkezéséig.

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 és a vele együtt lakó személyek a lakást rendeltetésszerűen a szerződésnek megfelelően használhatják.

6. A bérlő karbantartási kötelezettsége a lakáson belül:

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

7. A bérlő 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./

8. A bérlő a lakás átalakítására, korszerűsítésére a felek megállapodása alapján jogosult.

9. A bérlő a lakásba házasátársát, gyermekét, befogadott gyermekének gyermekét a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhatja. Más személyt a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

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

11. A bérlő tudomásul veszi és vállalja, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor sem pénzbeli, sem természetbeni térítésre nem tart igényt.

Bérlő vállalja, hogy a szerződés megszűnése után lakhatási feltételeiről gondoskodik.

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

13. A bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondhatja, ha

a bérlő 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, botrányos, tűrhetetlen 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 nem lakás céljára, hanem albérlet, ágybérlet, fizető vendéglátás céljára hasznosítja.

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.

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

15. 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.

16. A szerződés mellékletét képezi:

lakás leltár, külön megállapodás a lakbér egyösszegű előre megfizetéséről.

Dátum:

.....

bérbe adó

.....

bérlő

.....

bérlőtárs

1. sz. függelék a Szokolya Község Önkormányzat képviselő-testületének 5/2013. (05.14.) önkormányzati rendelethez

Havi lakbérek és bérleti díjak

Összkomfortos lakás:

Lakás alapterület x 315 Ft + ÁFA

Komfortos lakás

Lakás alapterület x 160 Ft + ÁFA

Félkomfortos lakás

Lakás alapterület x 120 Ft + ÁFA

Komfort nélküli lakás

Lakás alapterület x 80 Ft + ÁFA

Szükségülakás

Lakás alapterület x 40 Ft + ÁFA

2. sz. függelék a Szokolya Község Önkormányzat képviselő-testületének 5/2013. (05.14.) önkormányzati rendelethez

Szokolya. Községi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára bérelt helyiségekről

1. Tájház	Szokolya	Fő utca 16.
2. Szalajka IKSZT	Szokolya	Lévai utca 5/c.
3. Konyha-étterem	Szokolya	Lévai utca 5/c.
4. Tornaterem	Szokolya	Lévai utca 5/c.
5. Tűzoltószertár	Szokolya	Aradi utca 6.
6. Sportöltöző	Szokolya	Liget utca 1.
7. Volt rendőrőrs	Szokolya	Fő utca 80.

3. sz. függelék a Szokolya Község Önkormányzat képviselő-testületének 5/2013. (05.14.) önkormányzati rendelethez

Helyiségbérleti (eszközbérleti) díjak

Kaució mértéke: 10.000 Ft

Ingatlan-használat célja

Díj mértéke

1.1) Mátyóki Ádám Tájház (Fő utca 16.)

a.) bálók, esküvők konyahasználattal maximum 3 nap:

aa.) nyári(fűtés nélkül)

50 000 Ft + ÁFA

ab.) téli (fűtéssel)

56 000 Ft + ÁFA

b.) edényzet

200 Ft/ teríték + ÁFA

d.) belépős rendezvények konyahasználat nélkül egy nap:

da.) nyári(fűtés nélkül)

12 500 Ft + ÁFA

db.) téli (fűtéssel)

17 000 Ft + ÁFA

e.) Árusítás több napon át

ea.) nyári(fűtés nélkül)

11 500 Ft/nap + ÁFA

eb.) téli (fűtéssel)

17 000 Ft/nap + ÁFA

f.) Mozgóárusítás, gyűlések (kivéve közérdekű), politikai rendezvények, maximum 8 órás időszakra:

fa.) nyári(fűtés nélkül)

4 000 Ft + ÁFA/alkalom

fb.) téli (fűtéssel)

7 000 Ft + ÁFA/alkalom

1.2) Szalajka IKSZT közösségi Ház (Lévai utca 5/c.)

a. zártkörű családi rendezvények, két szint, egy nap:

aa.) nyári(fűtés nélkül)

15 000 Ft + ÁFA

ab.) téli (fűtéssel)

20 000 Ft + ÁFA

b. zártkörű családi rendezvények, egy szint, egy nap:

alsó

ba.) nyári(fűtés nélkül)

7 000 Ft + ÁFA

bb.) téli (fűtéssel)

10 000 Ft + ÁFA

c.) felső

bc.) nyári(fűtés nélkül)

7 000 Ft + ÁFA

bd.) téli (fűtéssel)

10 000 Ft + ÁFA

c. belépős rendezvények egy szint, maximum 8 órás időszakra:

alsó

ca.) nyári(fűtés nélkül)

9 000 Ft + ÁFA/alkalom

cb.) téli (fűtéssel)	11 000 Ft + ÁFA/alkalom
felső	
nyári(fűtés nélkül)	13 000 Ft + ÁFA/alkalom
cb.) téli (fűtéssel)	16 000 Ft + ÁFA/alkalom
d.) belépős rendezvények két szint, maximum 8 órás időszakra:	
da.) nyári(fűtés nélkül)	18 000 Ft + ÁFA/alkalom
db.) téli (fűtéssel)	20 000 Ft + ÁFA/alkalom
e.) Árusítás több napon át	
ea.) nyári(fűtés nélkül)	11 500 Ft/nap + ÁFA
eb.) téli (fűtéssel)	17 000 Ft/nap + ÁFA
f.) Képzések, oktatások, előadások:	
fa.) nyári(fűtés nélkül)	800 Ft/óra + ÁFA
fb.) téli (fűtéssel)	800 Ft/óra + ÁFA
g.) Mozgóárusítás, gyűlések , politikai rendezvények, maximum 6 órás időszakra:	
ga.) nyári(fűtés nélkül)	4 000 Ft + ÁFA/alkalom
gb.) téli (fűtéssel)	7 000 Ft + ÁFA/alkalom
h.) KIHOP informatikai eszközök használat	
ha.) számítógép használat (30 perc után, megkezdett 60 perc)	100 Ft/óra
hb.) nyomtatás, másolás fekete-fehér	50 Ft/lap
hc.) nyomtatás, másolás színes	100 Ft/lap

1.3) Konyha-étterem

aa.) étkezéssel egybekötött rendezvény, maximum 8 órás időszakra, nyári(fűtés nélkül)	4 000 Ft + ÁFA/alkalom
ab.) étkezéssel egybekötött rendezvény, maximum 8 órás időszakra, téli	5 500 Ft + ÁFA/alkalom
ba.) étkezés nélküli rendezvény, maximum 8 órás időszakra, nyári(fűtés nélkül)	2 500 Ft + ÁFA/alkalom
ba.) étkezés nélküli rendezvény, maximum 8 órás időszakra, téli	3 500 Ft + ÁFA/alkalom

1.4) Tornaterem

aa.) sportolás, egyéb rendezvény, maximum 8 órás időszakra, nyári(fűtés nélkül)	2 500 Ft + ÁFA/alkalom
ab.) sportolás, egyéb rendezvény, maximum 8 órás időszakra, téli	3 500 Ft + ÁFA/alkalom
ba.) egyéb rendezvény, több napos időszakra, nyári(fűtés nélkül)	2 000 Ft + ÁFA/nap
bb.) egyéb rendezvény, több napos időszakra, téli	3 000 Ft + ÁFA/nap

1.5) Tűzoltószertár

a.) raktározás 40 m²-es területen, fűtés nélkül

1 000 Ft + ÁFA/nap

1.6) Sportöltöző

a.) raktározás 40 m²-es területen, fűtés nélkül

1 000 Ft + ÁFA/nap

b.) sporttevékenység 40 m²-es területen, nem egyesületi
szervezés formájában, fűtés nélkül

1 500 Ft + ÁFA/nap

1.7) Volt rendőrőrs

a.) raktározás, fűtés, világítás, víz nélkül

8 000 Ft + ÁFA/hó

b.) egyéb engedélyezett tevékenység, fűtés, világítás
víz nélkül

11 810 Ft + ÁFA/hó