

**Alsószentiván község Önkormányzat Képviselőtestületének
5/2001. (IV.17.) számú rendelete
a lakások és helyiségek bérletéről**

I. Általános rendelkezések

Alsószentiván község Önkormányzatának Képviselőtestülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. Évi LXXVIII. Törvényben (továbbiakban: lakástörvény) kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

ELSŐ RÉSZ

A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

I. fejezet A rendelet hatálya

1.§.

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Alsószentiván község Önkormányzatának tulajdonában álló lakásra, és nem lakás céljára szolgáló helyiségre (továbbiakban: helyiség).
- (2) Az Önkormányzat által szakember elhelyezés céljára vásárolt és bérbe adott lakásokra vonatkozó szabályokat e rendelettel összhangban kell alkalmazni.
- (3) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a lakástörvény szabályai az irányadók.

II. Fejezet

A bérbeadói feladatokat teljesítő szervek

2.§.

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra a tulajdonosi jogokat Alsószentiván község Önkormányzatának Képviselőtestülete gyakorolja.
- (2) A Képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert
 - a) Az önkormányzati tulajdonú lakás bérlőjének kiválasztására,
 - b) A bérbeadói hozzájárulások és nyilatkozatok megtételére,
 - c) A lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel, valamint a lakástörvény 26.§. (6) bekezdésében¹ foglalt felmondási okokból történő megszüntetésére.
- (3) A polgármester a (2) bekezdésben meghatározott döntéseiről tájékoztatást ad a soron következő testületi ülésen.

¹ 26. §. (1) A bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő részére egyidejűleg ugyanazon a településen – a fővárosban a főváros területén – cserelakást ajánl fel bérleti jogviszony létesítésére. A felmondási idő azonban három hónapnál rövidebb nem lehet.

(6) Önkormányzati lakás esetén az (1) bekezdés szerinti felmondásra a lakás átalakítása, korszerűsítése, lebontása vagy társbérlet megszüntetése céljából kerülhet sor. Önkormányzati, illetőleg állami lakás esetén az (5) bekezdésben említett kikötés semmis.

- (4) A bérbevételi ajánlatokat a polgármesteri döntést megelőzően az Ügyrendi Bizottság véleményezi.
- (5) A testületi, illetve polgármesteri döntések előkészítése és végrehajtása a lakásbérlettel kapcsolatos egyedi ügyekben – beleértve a szerződésekkel kapcsolatos feladatokat is – a Polgármesteri Hivatal feladata.
- (6) E rendelet hatálybalépésének időpontjától az Önkormányzat tulajdonában álló komfortos lakások havi bérleti díja: 40 Ft/m², összkomfortos lakások bérleti díja 60 Ft/m².

III. Fejezet

A bérbeadás jogcímei

3. §.

- (1) Jogszabályi kötelezésen alapuló bérbeadás:
 - a) a bérlőkijelölési és bérlő-kiválasztási jog alapján történő bérbeadás,
 - b) a lakástörvény 18.§. (2), 26.§. (6), 31.§. (3), 67-69.§.-ában megjelölt esetek,²
- (2) Önkormányzati érdekből történő bérbeadás.

² 18.§.(2) A bérbeadó az átmenetileg kiköltöztetett bérlő részére ugyanazon a településen – fővárosban a főváros területén – köteles másik lakást felajánlani. A bérlő ingósságai elhelyezésének, továbbá költözésének költségei a bérbeadót terhelik.

26.§. (6) Önkormányzati lakás esetén az (1) bekezdés szerinti felmondásra a lakás átalakítása, korszerűsítése, lebontása vagy társbérlet megszüntetése céljából kerülhet sor. Önkormányzati, illetőleg állami lakás esetén az (5) bekezdésben említett kikötés semmis.

31.§. (3) Ha a bíróság a házasság felbontása során valamelyik felet saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezi az önkormányzati lakás elhagyására, elhelyezéséről az önkormányzat gondoskodik. Az önkormányzat rendeletében határozza meg, hogy az elhelyezésre jogosultat milyen lakás illeti meg.

67.§.(1) Az önkormányzati lakást annak kell bérbe adni, aki a törvény hatálybalépéséig - a lakásbérleti jogviszony megszűnése után – a lakásban jóhiszemű jogcím nélküli személyként marad vissza, és a lakás kiutalása a korábbi jogszabályok alapján részére kötelező volt.

(2) Az a jóhiszemű volt bérlő (bérlőtárs), akinek a bérleti joga a törvény hatálybalépéséig megszűnt, a megszűnéskor hatályos jogszabályok alapján megfelelő másik lakásra tarthat igényt.

(3) Ha a bérlő lakásbérleti joga a törvény hatálybalépéséig már megszűnt és a lakásban a bérlő által befogadott jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználó maradt, elhelyezésére a lakásbérleti jog megszűnéskor hatályos jogszabályok alapján tarthat igényt.

(4) A törvény hatályba lépéséig keletkezett elhelyezési kötelezettséget az teljesíti, akit az e kötelezettséget meghatározó jogszabály megjelöl. Az önkormányzati lakást kiutalás helyett bérbe kell adni.

(5) A törvény hatálybalépésekor a lakást jogcím nélkül használó jóhiszemű személy e törvény szabályainak megfelelő használati díjat köteles fizetni.

68.§. (1) A szociális intézményből elbocsátott személynek, ha a lakásügyi hatóság javára a lakásbérleti jogviszonyról az intézménybe utaláskor pénzbeli térítés nélkül mondott le, az az önkormányzat köteles megfelelő és beköltöztethető lakást bérbe adni, amelyik a lemondással érintett lakás tulajdonosává vált.

(2) Ha az intézménybe utaláskor a bérlő a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára, a másik lakás bérbeadásának feltételeit az önkormányzat rendeletben szabályozza.

69.§.(1) Ha az önkormányzati lakást magánszemély létesíti, a lakást annak kell bérbe adni, akit előzetesen a lakás bérlőjéül kijelöltek.

(2) Ha a kijelölt bérlő az építési munkát a megállapított határidőre nem végezte el, a bérbeadó és a kijelölt bérlő új határidőről vagy az elvégzett építési munka költségének megtérítéséről állapodhatnak meg.

IV. Fejezet A bérbeadás különös szabályai

4.§.

Önkormányzati tulajdonú lakás kizárólag lakás céljára adható bérbe.

A jogszabályi kötelezésen alapuló bérbeadás

5.§.

A lakástörvény 31.§. (3) bekezdésében³ foglalt kötelezésének az önkormányzat egyszobás, elsősorban komfortos lakás határozatlan idejű bérbeadásával tesz eleget.

6.§.

- (1) A lakást jogcím nélkül használó a bérbeadó részére havonta lakáshasználati díjat köteles fizetni. . A lakáshasználati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű.
- (2) 2. Hónap első napjától a 4. Hónap végéig a lakáshasználati díj kétszerese, az 5. Hónap első napjától a 7. Hónap végéig a háromszorosa a 7. Hónap után négyszerese a mindenkori lakbér összegének.

Ez a rendelkezés nem alkalmazható, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt.

7.§.

Az e rendelet 3.§. (1) bekezdés b) és c) pontjában megjelölt egyéb elhelyezési kötelezettségek teljesítésére a lakástörvényben és a külön jogszabályokban foglalt szabályok az irányadók.

Önkormányzati érdekből történő bérbeadás Szakemberek elhelyezésére szolgáló lakások

8.§.

- (1) A polgármester jelöli ki a bérlő személyét.
- (2) A bérbeadás határozott időre, legfeljebb a bérlő szerződés kötés kori munkaviszonyának fennállásáig szólhat.
- (3) A bérlő a lakásba a bérleti jogviszony fennállása alatt csak a lakástörvény 21.§. (2) bekezdésében megjelölt személyeket fogadhatja be.
- (4) A befogadott személyek a bérlő bérleti jogviszonyának a folytatására és a bérleti jogviszony megszűnését követő elhelyezésükre nem tarthat igényt.

³ 31.§. (3) Ha a bíróság a házasság felbontása során valamelyik felet saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezi az önkormányzati lakás elhagyására, elhelyezéséről az önkormányzat gondoskodik. Az önkormányzat rendeletében határozza meg, hogy az elhelyezésre jogosultat milyen lakás illeti meg.

V. Fejezet

A bérbeadói hozzájárulás feltételei

9.§.

Ha a lakástörvény a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a bérbeadó a hozzájárulásáról vagy annak megtagadásáról a megkereséstől számított 30 napon belül köteles nyilatkozni. A határidő indokolt esetben egy alkalommal további 30 nappal meghosszabbítható, erről a bérlőt írásban értesíteni kell.

10.§.

- (1) A bérleti szerződés megkötését követően kizárólag házastársak válhatnak bérlőtárssá.
- (2) E rendelet a hatályba lépésekor már fennálló bérlőtársi jogviszonyt nem érinti.

11.§.

- (1) Önkormányzati lakás bérlője a lakástörvény 21.§. (2) bekezdésében felsorolt személyeken kívül a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával a lakásba más személyt csak akkor fogadhat be, ha a befogadott előzetesen nyilatkozik arról, hogy a bérlő bérleti jogviszonyának a megszűnésekor elhelyezésre nem tart igényt.
- (2) Aki e rendelet hatályba lépésekor jogszerűen lakik, annak az (1) bekezdésében foglalt bérbeadói hozzájárulást nem kell kérnie, azonban a lakásbérleti jogot a lakástörvény szabályainak megfelelően folytathatja.

12.§.

Önkormányzati lakás egy része a bérbeadó előzetes írásos hozzájárulásával átmenetileg, maximum 1 évre akkor adható albérletbe, ha a bérlő családi és egészségi körülményei ezt indokolják és az albérlet az albérleti szerződésben vállalja, hogy a bérlő bérleti jogviszonyának megszűnésekor elhelyezésre nem tart igényt.

13.§.

- (1) Önkormányzati tulajdonú bérlakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti jogára, bérlőtársi jogviszonyára, lakás tulajdonára vagy lakástulajdon hasznélvezeti jogára cserélhető, amennyiben a cserével érintett lakás önálló lakóegységnek minősül.
- (2) A csereszerződésben fel kell tüntetni az önkormányzati lakásba költöző valamennyi személy nevét.

VI. fejezet

A lakásbérlet megszűnésével kapcsolatos szabályok

14.§.

- (1) A lakásbérleti szerződés megszűnik, ha
 - a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
 - b) a lakás megsemmisül,

- b) a lakás megsemmisül,
 - c) az arra jogosult felmond,
 - d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti szerződés 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.
 - (3) Közös megegyezéssel a lakásbérleti jogviszony akkor szüntethető meg, ha a bérlő vállalja, hogy a vele együtt lakó személyek a lakásban nem maradnak vissza.
 - (4) A bérleti jogviszony megszűnésével a bérlő külön felszólítás nélkül a lakást lakható állapotban köteles visszaadni a bérbeadónak.
 - (5) A bérbeadónak a lakás visszaadásakor meg kell állapítani a lakás és a lakberendezések tényleges állapotát, illetve az esetleges hibákat, hiányosságokat és a megállapításokat írásba kell foglalni.
 - (6) Nyilatkoztatni kell a bérlőt az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetéséről, illetve az ellenérték megtérítésének a módjáról és határidejéről.
 - (7) Ha a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetésére, vagy az ellenérték megtérítésére nem nyilatkozik, illetve a bérbeadó a bérlő nyilatkozatát nem fogadja el, a bérbeadó a lakás visszaadásától számított 30 napon belül a bíróságtól kérheti a bérlő felelősségének megállapítását.
 - (8) A bérlő köteles a lakás bérét és költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak jegyzőkönyvileg át nem adja.

15.§.

- (1) Ahol az önkormányzat terhére a lakástörvény elhelyezési kötelezettséget állapított meg, a felek megállapodása alapján az elhelyezésre jogosult személy részére lakás biztosítása helyett pénzbeli térítés adható.
- (2) A felajánlott térítés nem haladhatja meg a jogosult részére a lakástörvény és e rendelet alapján egyébként biztosítható – lakás – helyi forgalmi értékének a 80 %-át.

MÁSODIK RÉSZ A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI

VII. fejezet Bérbeadó szerv, bérbeadás

16.§.

- (1) Nem lakás céljára szolgáló helyiségnek minősül az a helyiség, amelyet eredetileg is nem lakás céljára építettek vagy nem lakás céljára szolgálnak átminősítettek.
- (2) Az önkormányzat tulajdonában álló helyiségekre a tulajdonosi jogokat a képviselőtestület gyakorolja.
- (3) A helyiségbérlet díját a képviselőtestület külön határozatban állapítja meg az infláció mértékét figyelembe véve.
- (4) A képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert, hogy átruházott hatáskörben lássa el a bérbeadási feladatokat, s tegye meg a bérbeadási nyilatkozatokat.
- (5) A polgármesteri döntések előkészítését és végrehajtását a helyiségbérlettel kapcsolatos egyedi ügyekben a Polgármesteri Hivatal végzi.

17.§.

- (1) A polgármester, mint bérbeadó üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után és csak meghatározott időre, legfeljebb 5 évre adhat bérbe.
- (2) A helyiség pályázati eljárás nélkül adható bérbe, ha:
 - az önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatainak ellátásához szükséges a helyiség,
 - a helyiségre korábban meghirdetett pályázat eredménytelen volt,
 - jogszabályi kötelezésen alapuló bérbeadásnál.

18.§.

- (1) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:
 - a) a helyiség pontos címét, alapterületét, felszereltségét, állapotát,
 - b) a helyiségben folytatható tevékenység megjelölését,
 - c) a bérleti szerződés időtartamát,
 - d) a helyiség használatára alkalmassá tételéhez szükséges, a leendő bérlő által saját költségen elvégzendő építési munkákat és azok elvégzésének határidejét,
 - e) a pályázni jogosultak körét,
 - f) a fizetendő bér mértékét,
 - g) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és időpontját,
 - h) egyéb feltételeket.
- (2) A pályázati hirdetményt az önkormányzat hirdetőtábláján 15 napra ki kell függeszteni.

19.§.

- (1) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:
 - a) a pályázó nevét és címét, a tevékenység folytatására feljogosító engedély másolatát,
 - b) nyilatkozatot arról, hogy bérel-e önkormányzati helyiséget,

c) nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.

- (2) A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki pályázati ajánlatát az előírt időben és tartalommal benyújtotta.
- (3) A pályázók közül az részesül előnyben, aki előre egy összegben, hosszabb időre vállalja a bér megfizetését. Azonos összegű bérleti díjat vállaló pályázók közül a helyiség korábbi bérlőjét előbérleti jog illeti meg, a bérleti szerződést vele kell megkötni.

20.§.

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

21.§.

A bérleti szerződésben fel kell tüntetni a helyiségben folytatandó tevékenység megjelölését. Ettől eltérő célra csak a bérbeadó hozzájárulásával, a bérleti szerződés egyidejű módosításával használhatja a helyiséget a bérlő.

22.§.

A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek felújításáról, karbantartásáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetve cseréről,
- d) a helyiség, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.

23.§.

A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadási állapotban és felszereltséggel köteles átadni a bérbeadónak.

24.§.

A bérlő a helyiségbe más személyt nem fogadhat be, bérlőtársi jogviszonyt nem létesíthet, a helyiség bérleti jogát nem ruházhatja át, a helyiséget vagy annak egy részét albérlébe nem adhatja.

25.§.

- (1) Az önkormányzati helyiség bérlője bérleti jogát kizárólag másik helyiség bérleti jogára cserélheti el.
- (2) A megállapodás megkötését követő 15 napon belül a cseréhez a polgármester hozzájárulását kell kérni.
- (3) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

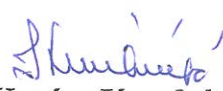
- a) a helyiség pontos címét, alapterületét, bérét,
 - b) a helyiségben folytatni kívánt tevékenységek megnevezését, csatolva az arra feljogosító engedély másolatát,
 - c) a cserepartner nyilatkozatát arról, hogy a bérbeadó által a helyiség fekvéséhez és a benne folytatni kívánt tevékenységhez igazodó újonnan megállapított bér megfizetését vállalja.
- (4) A polgármester a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha
- a) a cserepartner által gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
 - b) a cserepartner tevékenysége külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik.

HARMADIK RÉSZ

Záró rendelkezések

26.§.

- (1) E rendelet 2001. Április 17-én lép hatályba.
- (2) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és az 1993. évi LXXVIII. Törvény rendelkezési az irányadók.


/:Kovács Józsefné :/
polgármester




/:Körmendi György :/
jegyző

Záradék:

Kihirdetve: 2001. április 17.-én.


/: Körmendi György :/
jegyző

