

Kaposmérő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

12/2006. (XII.1.)
r e n d e l e t e

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről

(Egységes szerkezetben a módosításáról szóló 8/2007.(VII.2.), 20/2008. (XII.15.), 6/2009.(X.1.), 24/2011.(XII.15), 11/2012. (VII.16.) rendelettel.)

Kaposmérő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: önkormányzat) a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) 19. §, 34 §, 36. § (2) bekezdésének felhatalmazásai alapján a következő rendeletet alkotja:

A RENDELET HATÁLYA

1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra (továbbiakban: önkormányzati lakások) és nem lakás célú helyiségekre.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások fajtáit és felsorolását e rendelet 1. számú melléklete, a nem lakás célú helyiségeket a 2. számú melléklete tartalmazza.

A BÉRBEADÓI JOGOKAT GYAKORLÓ ÉS A BÉRBEADÓI KÖTELEZETTSÉGEKET TELJESÍTŐ SZERVEK

2. §

(1) Az önkormányzati lakások bérbeadói jogát a polgármester előterjesztése alapján a képviselő-testület gyakorolja.

(2) Az üzemeltetési, felújítási feladatok ellátásának szervezésével a képviselő-testület a polgármestert bízta meg.

A LAKÁSBÉRLET LÉTREJÖTTE

3. §

(1)¹ Az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakásaira bérleti szerződést elsősorban közszolgálati (köztisztviselői, közalkalmazotti) jogviszonyban álló személlyel köthet. Az igénylők közül másodsorban előnyben kell részesíteni azt, aki az önkormányzat részére közfeladatot lát el. Egyéb esetben az önkormányzat bármely, a bérleti szerződésben foglaltakat vállaló személlyel szerződést köthet.

(2) Az önkormányzati lakásra megkötött bérleti szerződést írásba kell foglalni.

(3) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

¹ Módosította a 11/2012. (VII.16.) rendelet 1. §-a. Hatályos 2012. augusztus 1. napjától.

- a) a lakásbérlet jogcímét,
- b) a bérlet időtartamát,
- c) a lakás adatait (cím, helyiségek alapterülete, komfortfokozat),
- d) a lakás helyiségének felszereltségét,
- e) a bérlő adatait,
- f) a bérlővel együtt költöző személyek adatait,
- g) a lakbér összegét, megfizetésének időpontját, módosításának feltételeit,
- h) ha a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges berendezések helyreállítását a bérlő vállalja, annak beszámításának módját
- i) a birtokbaadás időpontját,
- j) a lakásbérleti szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket,
- k) a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket.

(4) Az önkormányzat – a Lt. 4. § (4) bekezdésében foglaltak kivételével – bérlőtárral lakásbérleti szerződést nem köt.

(5) Az önkormányzat társbérleti szerződést nem köt.

(6) A bérlő a lakásba a Lt. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeken kívül más személyt csak az önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(7)² Amennyiben az önkormányzat nem közszolgálati jogviszonyban álló, illetve nem közfeladatot ellátó személlyel köt szerződést, akkor az 5. számú melléklet alapján köteles a bérlő a díjfizetésre

A BÉRBEADÁS IDŐTARTAMA

4. §

A bérleti szerződést határozott időre - a feltétel bekövetkezéséig, a közszolgálati jogviszony, munkaviszony illetve közfeladat végzésének időtartamára – lehet megkötni.

A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

5. §

(1) A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint köteles a bérlőnek átadni.

(2) A komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezések jegyzékét a 3. számú melléklet tartalmazza.

(3) A bérlő és a bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a lakást és látja el komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, illetve elvégzi a lakástörvényben meghatározott bérbeadói feladatokat.

(4) Ha a (3) bekezdésben foglalt megállapodás létrejön, a bérbeadó a bérlőnek a munkálatok elvégzésével kapcsolatosan felmerült és számlával igazolt költségeit a bérleti díjba történő beszámítással téríti meg.

(5) Bérleti díj beszámítás esetén, ha időközben a bérlő bérleti jogviszonya megszűnik, a fennmaradó költségkülönbözetet, a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül a bérlőnek meg kell téríteni.

² Beiktatta a 11/2012. (VII.16.) rendelet 2. §-a. Hatályos 2012. augusztus 1. napjától.

(6) Bérelő és a bérbeadó előzetesen, írásban megállapodhat, hogy a bérelő a lakást átalakíthatja, korszerűsítheti.

(7) A lakás átalakításával és korszerűsítésével, a kötelezettségek átvállalásával, teljesítésével és a költségek kiegyenlítésével kapcsolatos megállapodást a feleknek előzetesen, írásban kell rögzíteni.

(8) Ha a bérbeadó és a bérelő megállapodnak, hogy a bérelő a lakás komfortfokozatát növeli, illetve a fűtést korszerűsíti, vagy a visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, akkor az önkormányzatnak írásban rögzíteni kell:

- az elvégzendő munka műszaki tartalmát a szükséges mértékig,
- a kivitelezési határidőt,
- azt, hogy a kivitelezéshez szükséges anyagot maga, vagy az üzemeltető biztosítja,
- a bérelő feladata, hogy a kivitelezés ideje alatt megóvja a lakást a szándékos vagy gondatlan rongálástól,
- a munkálatok költségeit a bérelő viseli, melyet az üzemeltetővel szemben bérbeszámítási joggal érvényesít,
- igazolt költségként:

a) anyagoknál és vállalkozók által végeztetett munkálatoknál a számlával igazolt költség összege,

b) házilagos kivitelezés esetén az üzemeltetőnél alkalmazott rezsi óradíj 100 %-a ismerhető el,

- a munkálatok befejezését követő 30 napon belül a költségelszámolást el kell végezni.

(9) A bérelő és a bérelővel együttlakó személyek a bérlet időtartama alatt kötelesek a bérelt lakást rendeltetésszerűen használni, a nem rendeltetésszerű használatból eredő, a lakásban, a lakás berendezéseiben, illetve az épületben, vagy annak központi berendezéseiben keletkezett kárt a bérbeadó számára megtéríteni, vagy a bérleménynek az átvételkori állapotát visszaállítani.

(10) A bérbe adó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer ellenőrzi. A bérelő az arra alkalmas időre a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.

A LAKBÉR MÉRTÉKÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

6. §

(1) A bérelő a bérbeadónak a lakás használatáért egyösszegű bérleti díjat köteles fizetni, minden hónap 05. napjáig. Az önkormányzati bérlakások havi bérleti díjait e rendelet 4. számú melléklete tartalmazza.

(2) Az önkormányzat az önkormányzati lakások bérbeadása során a lakbér vonatkozásában a költségvetet alkalmazza.

(3) A bérbeadó évente módosíthatja a lakbért. Az önkormányzat az új bérleti díjról a bérlőt minden év november 30-ig köteles értesíteni.

7. §

- (1) A lakást jogcím nélkül használó az önkormányzat részére lakáshasználati díjat (továbbiakban: használati díj) köteles fizetni.
- (2) A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.
- (3) Jogcím nélküli lakáshasználat esetén két hónap elteltével a használati díj mértéke havonta a lakbér mértékének négyszerese.

LAKBÉRBŐL BEFOLYT ÖSSZEGEK FELHASZNÁLÁSA

8. §

Az önkormányzat a lakbérből befolyt összeget felhalmozásra, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására szolgáló keret képzésére fordítja.

AZ ALBÉRLET

9. §

A bérlő a lakást, vagy a lakás egy részét albérletbe nem adhatja.

A LAKÁSIGÉNYLÉS RENDJE

10. §

- (1) Önkormányzati lakás megüresedése esetén az önkormányzat a hirdetőtábláján felhívást tesz közzé, amelynek tartalmaznia kell
 - a megüresedett lakás címét
 - nagyságát,
 - komfortfokozatát.
 - berendezését
 - a várható bérleti díj mértékét.
 - az igénybejelentés benyújtásának határidejét.
- (2) A lakások bérbeadására, lakásbérleti jogviszony folytatására irányuló kérelmet (igénylést) Kaposmérő Község Önkormányzat Képviselő-testületéhez lehet benyújtani.
- (3) Az igénybejelentéshez mellékelni kell az igénylő, valamint a bérbeadás esetén a bérlővel együttköltöző családtagok nevét és rokoni fokát.

LAKÁSBÉRLET MEGSZŪNÉSE, LAKÁSCSERE

11. §

- (1) A határozott időre szóló, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jogviszony a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetve feltétel bekövetkezésével szűnik meg.
- (2) A bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést a határozott időtartam, illetve feltétel bekövetkezése előtt közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik.

(3) A határozott idő leteltével a bérleti jogviszonyt a képviselő-testület, kérelemre meghosszabbíthatja. Kérelmet a határidő letelte előtt 30 nappal be kell nyújtani.

(4) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszűnésekor a bérlő cserelakásra illetve cserelakás helyett fizetendő pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

12. §

(1) Az Lt. 24. § (1) bekezdésében meghatározott feltételek bekövetkezése esetén bérbeadó a lakásbérleti szerződést írásban jogosult felmondani.

(2) A bérbeadó az (1) bekezdésben foglalt felmondás esetében a Lt. 25. §-ában foglaltak szerint jár el.

A NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

13. §

(1) Az önkormányzat tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban: helyiség) hasznosíthatásáról, valamint a bérleti díj mértékéről, mint bérbe adó, a képviselő-testület dönt.

(2) A helyiségek legfeljebb 5 éves határozott idejű bérleti szerződés formájában hasznosíthatók.

(3) Az önkormányzat a helyiség megüresedése esetén az önkormányzat a hirdetőtábláján felhívást tesz közzé, amelynek tartalmaznia kell

- a megüresedett helyiség címét

- nagyságát,

- benne végezhető tevékenységet,

- bérbeadás időtartamát,

- a várható bérleti díj, illetve kaució mértékét, megfizetésének illetve módosításának feltételeit,

- az igénybejelentés benyújtásának határidejét.

(4) A helyiségek bérleti jogviszonyának folytatására irányuló kérelmet (igénylést) Kaposmérő Község Önkormányzat Képviselő-testületéhez lehet benyújtani.

(5) A helyiség albérletbe adására e rendelet 9. §-ának rendelkezései az irányadóak.

SZEMÉLYES ADATOK VÉDELME

14. §

(1) Kaposmérő Községi Önkormányzat a lakások bérletével és elidegenítésével kapcsolatban - az érintett polgárokról - a személyi adat- és népesség-nyilvántartásban kezelt adatokat használhatja fel.

(2) Az adatszolgáltatásra kötelezett nem hívható fel olyan adat igazolására, amely a önkormányzat saját nyilvántartásában szerepel.

(3) A nyilvántartásban vezetett adatokról más személynek, szervnek adatot szolgáltatni nem szabad, az kizárólag a rendeletben szabályozott - a bérbeadáskor szükséges – körülmények vizsgálatához használható fel.

ÁTMENETI ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

15. §

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek megfelel.³

16. §

- (1) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az Lt. szabályai az irányadók.
- (2) E rendelet 2007. január 1. napján lép hatályba. Hatálybalépésével egyidejűleg az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének mértékéről szóló 29/2004. (XII.1.) rendelet és az azt módosító 16/2005.(XII.15.) rendeletek hatályukat veszítik.
- (3) E rendelet hatályba lépése előtt kötött bérleti szerződéseket – a 6. § (1) bekezdése kivételével – e rendeletben szabályozottak nem érintik.
- (4) E rendelet 1. és 2. számú mellékletében felsorolt ingatlanokra az önkormányzati tulajdon és vagyongazdálkodásról szóló 9/2004. (V.1.) rendelet szabályait nem kell alkalmazni.
- (4) E rendelet kihirdetéséről a körjegyző gondoskodik.

Kaposmérő, 2006. november 29.

Dr. Kimmel József
körjegyző

Harangozó Csaba
polgármester

A rendelet kihirdetve: 2006. december 1.

Dr. Kimmel József
körjegyző

³ Módosította a 6/2009. (X.1.) rendelet 1. §-a. Hatályos 2009. október 1. napjától.

KIMUTATÁS

Bérlakás

- | | |
|------------------------------|---------------------------|
| 1. Kaposmérő, Hunyadi u. 5. | összkomfortos családi ház |
| 2. Kaposmérő, Hunyadi u. 9. | komfortos lakás I. |
| 3. Kaposmérő, Hunyadi u. 9. | komfortos lakás II. |
| 4. Kaposmérő, Hunyadi u. 28. | összkomfortos lakás I. |
| 5. Kaposmérő, Hunyadi u. 28. | összkomfortos lakás II. |
| 6. Kaposmérő, Kossuth u 66. | összkomfortos családi ház |
| 7. Kaposmérő, Baglas 31. | komfortos családi ház |

KIMUTATÁS

az Önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségekről

1. Kaposmérő, Kossuth u. 45. garázs
2. Kaposmérő, Kossuth u 45. épület
3. Kaposmérő, Rákóczi u. 41/a Faluház nagyterem

⁴ Módosította a 8/2007.(VII.2.) rendelet. Hatályos 2007. augusztus 1. napjától.

⁵ Módosította a 20/2008.(XII.15.) rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2009. január 1. napjától.

KIMUTATÁS

A komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezésekről

Összkomfortos lakásberendezés

1. Központi fűtőberendezés (egyedi központi).
2. Melegvíz ellátó berendezés (egyedi központi, gáz vízmelegítő, villanybojler).
3. Egészségügyi berendezés (mosogató, fürdőkád vagy zuhanyzó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze, stb.) a hozzá tartozó szerelvényekkel.
4. A lakás elektromos vezetékéhez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok.

Komfortos lakásberendezések

1. Fűtőberendezés (egyedi fűtési móddal: szilárd vagy olajtüzelésű kályha, elektromos hőtároló kályha, gázfűtés).
2. Melegvíz ellátó berendezés (villany-, vagy gáz-vízmelegítő).
3. Egészségügyi berendezés (mosogató, fürdőkád vagy zuhanyzó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze, stb.) a hozzá tartozó szerelvényekkel.
4. A lakás elektromos vezetékéhez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok.

4. számú melléklet^{6, 7, 8}

KIMUTATÁS a lakások bérleti díjáról

KÖLTSÉGELVEN SZÁMÍTOTT LAKBÉR

a) összkomfortos lakás esetén	420,-Ft/m ² /hó
b) komfortos lakás esetén	260,-Ft/m ² /hó

⁶ Módosította a 8/2007.(VII.2.) rendelet. Hatályos 2007. augusztus 1. napjától.

⁷ Módosította a 20/2008.(XII.15.) rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2009. január 1. napjától

⁸ Módosította a 24/2011.(XII.15.) rendelet 1. §-a. Hatályos 2012. január 1. napjától.

KIMUTATÁS

az önkormányzattal jogviszonyban nem álló bérlők által fizetendő bérleti díjáról

KÖLTSÉGELVEN SZÁMÍTOTT LAKBÉR

a) összkomfortos lakás esetén	500.- Ft/m ² /hó
b) komfortos lakás esetén	300.- Ft/m ² /hó

⁹ Beiktatta a 11/2012. (VII.16.) rendelet 3. §-a. Hatályos 2012. augusztus 1. napjától.