

Kétegyháza Nagyközség Képviselő-testületének

10/2008. (III.28.) számú rendelete

a lakások és helyiségek bérletéről¹

Kétegyháza Nagyközség Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletéről szóló módosított 1993. évi LXXVIII. tv (továbbiakban: Lakástörvény) 84. §-ában kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet (továbbiakban: Rendelet) alkotja:

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. §

E rendelet hatálya kiterjed Kétegyháza Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában álló lakásokra, helyiségekre, valamint a hozzájuk tartozó közös használatra szolgáló területekre.

Értelmező rendelkezés

2. §

A lakás, helyiség fogalmát, a lakások komfortfokozatát és a rendelet által használt egyéb fogalmakat a Polgári Törvénykönyvben és a Lakástörvény értelmező rendelkezéseiben foglaltak határozzák meg.

AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁSOK BÉRBEADÁSÁNAK FELTÉTELEI

4. §

- (1) Önkormányzati bérlakásra, helyiségre - a hasznosítás módjától függetlenül - csak határozott idejű bérleti szerződés köthető.
- (2) A lakás bérbeadására vonatkozó kérelmet a Polgármesterhez kell benyújtani. A beérkező kérelmek alapján a bérlő személyéről a rendelkezésre álló lakások figyelembevételével a képviselő-testület dönt.

Átmeneti elhelyezés

5. §

- (1) Lakásban átmeneti jelleggel elhelyezhetők, akik életvitelszerűen Kétegyháza Nagyközségben laknak és

¹ A rendeletet a képviselő-testület a 2008. március 27-i ülésén fogadta el.

- a) életveszélyessé nyilvánított lakás kiürítése esetén bentlakók;
 - b) rendkívüli családi esemény következik be (haláleset, árvaság, házasság felbontása), amennyiben kilátás van lakáshelyzete végleges megoldására.
- (2) Az átmeneti jelleggel a bérleti szerződések 1 évre köthetők és legfeljebb 1 évvel hosszabbíthatók meg.
- (3) Az átmenetileg elhelyezettek a határozott idő lejártával kötelesek a lakást - rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, tisztán - elhelyezési kötelezettség nélkül visszaadni.

Lakás bérbeadása szolgálati jelleggel

6. §

- (1) Lakás szolgálati jelleggel a szakemberellátás javítása érdekében annak a természetes személynek adható bérbe, aki:
- az önkormányzat polgármesteri hivatalával közszolgálati jogviszonyban;
 - az önkormányzat intézményeinél munkajogviszonyban áll.
- (2) Lakás szolgálati jelleggel 5 évre, de legfeljebb a közszolgálati, közalkalmazotti, illetve munkajogviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.
- (3) A bérlő, a vele együtt élő házastársával (élettársával), gyermekével, továbbá – a bérleti jogviszony létrejöttét követően – született vagy örökbefogadott gyermeke költözhet be.
- (4) A lakást használó munkavállaló a közszolgálati, közalkalmazotti, illetve munkajogviszony megszűnését követő 30 napon belül köteles a lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas, beköltözhető állapotban visszaadni.

Egyéb bérlakások

7. §

Az 5. § és 6. § szerint megkötött bérleti szerződésekkel nem érintett lakások igény szerint adhatók bérbe legfeljebb 10 évre, mely időtartam egy alkalommal meghosszabbítható.

Az önkormányzati lakás nem lakás céljára történő bérbeadása

8. §

Üresen álló vagy a megüresedett önkormányzati bérlakást nem lakás céljára csak a képviselő-testület erre vonatkozó döntése alapján a település lakosságát, illetőleg a

lakosság szélesebb körét érintő, a helyi közszolgáltatás érdekeit szolgáló feladatok megoldása céljából az általa meghatározott személynek (szervnek) és feltételekkel adható bérbe.

A BÉRBEADÓ ÉS A BÉRLŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

A lakás átadása

9. §

- (1) A bérbeadó a lakást a bérlő részére tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja. A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.
- (2) A lakás átadásakor jegyzőkönyvet kell felvenni, abban fel kell tüntetni a lakás, illetve a lakás berendezések tényleges állapotát (pl. a lakásberendezések hiánya, a burkolatok, festés, mázolás állapota), valamint a bérlő esetleges észrevételeit.
- (3) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban a felmerülő költségek megtérítéséről és annak feltételeiről is meg kell állapodni.

Lakáshasználat

10. §

- (1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (2) A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét, annak indokát és időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

A lakás visszaadása

11. §

- (1) A bérlő a bérleményt és a lakáshoz tartozó helyiségeket, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas, beköltözhető állapotban köteles. A lakás visszaadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérlő köteles gondoskodni. Ha a bérlő e kötelezettségét nem teljesíti a bérbeadó a szükséges munkát helyette és költségére elvégezheti.
- (2) A lakás visszaadásakor a bérlő köteles gondoskodni az energia és egyéb közüzemi lakásüzemeltetéssel kapcsolatos költségek megfizetéséről.

A karbantartási, felújítási, pótlási és cserekötelezettség

12. §

- (1) A bérbeadó köteles gondoskodni a rendes karbantartást és állagmegóvást meghaladó munkák elvégzéséről.
- (2) A bérlő köteles gondoskodni:
 - a) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak karbantartásáról, felújításáról, ezek pótlásáról és cseréjéről;
 - b) a közterületre és a közös használatra szolgáló területre néző ajtók és ablakok külső felületeinek mázolásáról;
 - c) az elektromos vezetékeknek és érintésvédelmi rendszernek a lakásban lévő fogyasztómérőtől, illetőleg a biztosító táblától kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról;
 - d) a lakás tisztántartásáról, szükség szerinti festéséről, mázolásáról;
 - g) mindazon feladatokról, melyek nem bérbeadói kötelezettségek, így különösen az ingatlanhoz tartozó kert, közterület gondozásáról.

A lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzése

13. §

A bérbeadó a rendeltetésszerű és gondos használatot, továbbá a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal a bérlő nyugalmanak és foglalkozásának zavarása nélkül ellenőrizheti. A bérlő a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.

A lakás helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése

14. §

- (1) A bérbeadó hozzájárulhat, hogy a bérlő a lakás helyreállítását, átalakítását, korszerűsítését elvégezze.
- (2) Bérbeadó hozzájárulása esetén, amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott munkák költségeinek megfizetését nem vállalja, a bérlő ezen költségeket a lakás rendeltetésszerű állapotban történő visszaadása esetén sem kérheti.
- (3) A bérbeadó hozzájárulása esetén, amennyiben ezen költségek megfizetését átvállalja, köteles bekérni a bérlő által elvégezni kívánt munkák várható költségét a munka jellegétől függően a műszaki leírást és terveket. A munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése bérlői kötelezettség.

- (4) Ha a bérlő az (1) bekezdésben foglalt munkát bérbeadói hozzájárulás és hatósági engedély nélkül végzi el, a bérbeadó kötelezheti a bérlőt az eredeti állapot helyreállítására.
- (5) Az (1) bekezdésben foglalt munkák költségeinek átvállalása esetén a bérbeadó és bérlő megállapodást köt. A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:
 - a) konkrét megjelölését;
 - b) költségeit és annak megfizetési feltételeit, módját;
 - c) befejezésének határidejét.
- (6) A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a lakásbérleti szerződést módosítani kell, ha a lakás komfortfokozata megváltozott **és** a munkák költségeit a bérbeadó viseli.
- (7) Amennyiben a lakás felújítását, korszerűsítését bérlő saját költségén végzi el, felek megállapodhatnak az elismert ráfordítások bérleti díjba való beszámításáról. Amennyiben a bérleti szerződés megszűnik, a be nem számított ráfordításokat a bérlő **nem** követelheti bérbeadótól.

A lakások bérleti díja

15. §

- (1) A lakásokra fizetendő bérleti díjat az önkormányzat **külön** rendeletében szabályozza.
- (2) A bérbeadó az önkormányzati rendelet módosítása esetén jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét **egyoldalúan** módosítani. Bérbeadó köteles a bérlőt a bérleti szerződés módosításáról, valamint a bérleti díj összegéről értesíteni. A bérlővel az új bérleti díj fizetendő összegét a fizetés esedékességét megelőzően legalább 30 nappal közölni kell.
- (3) A bérleti díjat bérbeadó úgy állapítja meg, hogy az **legalább fedezze** a működési és karbantartási költségeket.
- (4) A bérleti díjat a bérlő a tárgy hónap 10. napjáig köteles megfizetni.

A NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGEK BÉRBEADÁSA

16. §

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérleti szabályokat kell alkalmazni.

Záró rendelkezések

17. §

Ez a rendelet 2008. április 1. napjával lép hatályba, rendelkezéseit az újonnan megkötött megállapodásokra kell alkalmazni.

Kalcsó Istvánné
polgármester

dr. Medgyaszai László
jegyző