

ÓCSA VÁROS¹ ÖNKORMÁNYZATÁNAK
9/1994./VI.22./ számú rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek
b é r l e t é r ő l ²

Ócsa Város Önkormányzata a Helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. 16.§. /1/ bekezdésében biztosított jogkörében eljárva, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtására az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről a következő rendeletet alkotja.³

A rendelet hatálya

1.§.

- /1/ A rendelet hatálya Ócsa Város⁴ Önkormányzatának – továbbiakban: Önkormányzat – kizárólagos tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.
- /2/ Az önkormányzat tulajdonában álló lakások az önkormányzattal, illetve az annak felügyelete alá tartozó intézményekkel, gazdálkodó szervezetekkel köztisztviselői, közalkalmazotti, illetve munkaviszonyban - továbbiakban: szolgálati jogviszonyban – álló személyek részére, szolgálati lakás céljára biztosíthatók.

A lakásbérlet szabályai

2.§.

- /1/ A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre. A lakásbérlet határozott időre, vagy a szolgálati jogviszony időtartamára hozható létre.
- /2/ Szolgálati célú lakás az önkormányzattal szolgálati viszonyban álló személy részére abban az esetben biztosítható, ha munkavégzésének helyén lakhatása nem megoldott.
- /3/ Az önkormányzat felügyelete alatt álló intézmények illetve gazdálkodó szervezetek területén épület lakásokra az ezekkel az intézményekkel szolgálati viszonyban állókat kell elhelyezni.

3.§.

- /1/ A bérlő kijelölése kérdésében a polgármester határoz a jegyző javaslata alapján. A döntésbe, amennyiben az a 2.§. /3/ bekezdésében szereplő lakást érint, be kell vonni az adott szerv vezetőjét is. Ebben az esetben a bérlő csak az adott szervvel szolgálati jogviszonyban álló személyek közül jelölhető ki.
- /2/ A bérlőkijelölési jog esetén különösen figyelemmel kell lenni az igénylő szolgálati jogviszonyának időtartamára, az általa ellátott munkakörre továbbá családi, szociális és jelenlegi lakáskörülményeire.

¹ Módosítva a 31/2008./XI.28./sz. ÖK. rendelet 1.§-a alapján

² A 11/1994./IX.28./, 1/1999./I.27./., 4/2006./III.31./ és 31/2008./XI.28./ számú, 5/2010./IV.2./ sz. ÖK. rendelettel és a 8/2010./IV.30./sz. ÖK. rendelettel egységes szerkezetben.

³ Módosult a preambulumban az 5/2010./IV.2./sz. ÖK. rendelet 1.§-a alapján

⁴ Módosítva a 31/2008./XI.28./sz. ÖK. rendelet 1.§-a alapján

4.§.

A lakás bérbeadása iránti kérelmet – az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon – a munkahelyi vezető útján kell a jegyzőhöz benyújtani. A munkahelyi vezető a benyújtott igénylést véleményezi.

5.§.

- /1/ A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:
- a./ a lakásbérleti jogviszony időtartamát illetve a szerződést megszüntető feltételt,
 - b./ a lakás alapterületének helyiségeit és azoknak az egyéb helyiségeknek a használatát, amelyek a bérleti jogviszonyhoz kapcsolódnak,
 - c./ a bérleti díj mértékét, annak fizetési módját és határidejét,
 - d./ külön szolgáltatások körét,
 - e./ a lakás birtokbaadásának napját,
 - f./ a bérbeadó és a bérlő jogait illetve kötelezettségeit,
 - g./ a bérlő és a lakásba vele együtt költözők nevét és személyi adatait.
- /2/ A bérleti szerződés mellékletét képezi a birtokbaadásakor felvett – a lakás berendezéseinek és tartozékainak felsorolását tartalmazó – leltár.

6.§.

- /1/ Szolgálati lakásbérleti szerződés csupán az önkormányzattal és felügyelete alatt álló intézményei gazdálkodó szervezettel szolgálati jogviszonyban álló személlyel köthető. Házastársakkal bérlőtársi szerződés csak abban az esetben köthető, ha mindkettőjük az adott szervnél szolgálati jogviszonnyal rendelkezik.
- /2/ A bérlő a szerződés megkötésekor bejelentett hozzátartozóin kívüli bérleményébe más személyt csak a polgármester⁵ engedélyével fogadhat be, és azzal a feltétellel, hogy bérleti jogviszonyának megszűnésekor gondoskodik arról, hogy a befogadott személy a lakást elhagyja. Ez nem vonatkozik az Ltv. 21.§. /2/ bekezdésében megjelölt személyekre.
- /3/ A szolgálati lakás albérletbe nem adható, arra nézve sem tartási, sem életjáradéki szerződés nem köthető.

7.§.

- /1/⁶
- a.) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás alapterületén, komfortfokozatán, az épület karbantartásán, a központi berendezések üzemeltetésén, a közös használatú helyiségek állagának megőrzésén, az ilyen helyiségekben keletkező hibák javításán, valamint a közös használatú területek tisztán tartásán, megvilágításán túl a bérbeadónak úgy kell megállapítani, hogy az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.
- b.) Nem lehet figyelembe venni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos munkálatok költségeit, mivel ezen feladatok elvégzése a bérlő feladata.

⁵ Módosult az 5/2010./IV.2./ sz. ÖK. rendelet 2.§-a alapján

⁶ Módosult az 5/2010./IV.2./ sz. ÖK. rendelet 3.§-a alapján

/2/ A bérlő előre, de legkésőbb tárgyható 15. napjáig az Önkormányzat által a rendelkezésére bocsátott postautalványon köteles a lakbért kifizetni.

„/3/ A havi költségelven számított lakbér mértéke a lakás alapterülete és minősége – komfortfokozata után:⁷

2010. június 1-től:⁸

a./ összkomfortos lakás esetén	260 Ft/m ²
b./ komfortos lakás esetén	220 Ft/m ²
c./ félkomfortos lakás esetén	170 Ft/m ²
d./ komfort nélküli lakás esetén	130 Ft/m ²

/4/ A bérbeadó a havi lakbér mértékét 10 %-kal növelheti vagy csökkentheti. Ezt a lakás fekvésétől, állagától illetve a bérlemény egyéb adottságaitól függően szabályozhatja.

/5/ A bérlőt késedelmes lakbérfizetés esetén a Polgári Törvénykönyvben szabályozott mértékű késedelmi kamat megfizetése is terheli, illetve ebben az esetben a bérbeadó egyéb jogkövetkezményt is alkalmazhat vele szemben.

8.§.

A bérlő a bérbeadóval kötött írásbeli megállapodás esetén jogosult a lakás komfortfokozatát növelő felújítási munkák elvégzésére, az így felmerülő költségek viseléséről a megállapodásban rendelkezni kell.

9.§.

Szolgálati lakás bérleti joga csereszerződés tárgya nem lehet, ilyen szerződés nem hagyható jóvá.

Lakásbérlet megszűnése

10.§.

/1/ A szerződés megszűnik, ha

- a./ a felek a szerződést között megegyezéssel megszüntetik,
- b./ a lakás megsemmisül,
- c./ az arra jogosult a bérleti szerződést felmondja,
- d./ a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy,
- e./ a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- f./ a bérlő szolgálati jogviszonya megszűnik, kivéve ha a megszűnés oka nyugállományba helyezés, vagy pedig egészségügyi ok, amennyiben ezen megszűnési okokat – az adott munkáltatónál eltöltött – legalább 10 év szolgálati jogviszony előzte meg,
- g./ a bérlő saját tulajdonú lakást szerez az önkormányzat területén.

/2/ A lakásbérleti szerződésből származó jogviszony megszűnik, ha a szerződésben meghatározott idő eltelt.

11.§.

⁷ Törölve az 5/2010./IV.2./sz.ÖK. rendelet 3.§-a alapján

⁸ Módosult a 8/2010./IV.30./sz. ÖK.rendelet 1.§-a alapján

- /1/ A lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérlő köteles a lakást a beköltözéskori állagban visszaadni, kivéve a 10.§. /1/ bekezdés b./ pontját.
- /2/ A lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérlő cserelakásra nem tarthat igényt, azonban a lakás használatbavételi díj általa kifizetett összegével megegyező térítés illeti meg.
- /3/ A bérlő elhelyezéséről maga köteles gondoskodni, a térítés csak ezt követően fizethető ki részére.

12.§.

- /1/ Amennyiben a bérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg a lakásban az Ltv. 21. §. /2/ bekezdésében szereplő jogszabályi felhatalmazás illetve engedély alapján lakó személyek – ha lakhatásuk másként nem megoldható – a bérleti jogviszonyt folytathatják.

/2/ ⁹

/3/ ¹⁰

13.§.

A bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő cserelakásra akkor tarthat igényt, ha a beköltözéskor szolgálati lakásának juttatása fejében lakást bocsátott az önkormányzat rendelkezésére.

A helyiségbérlet szabályai

14.§.

- /1/ Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség csak meghatározott időre, legfeljebb 5 évre adható bérbe.
- /2/ A polgármester eseti felhatalmazása alapján a szerződés időtartama 10 évre terjedhet. Erre abban az esetben kerülhet sor, ha a bérlő a helyiség rendeltetésszerű állapotba hozzásához jelentős összegű beruházást végzett.
- /3/ A bérleti szerződés lejárta után meghosszabbítható.

15.§.

- /1/ A helyiségek bérleti jogáról pályázat útján kell dönteni.
- /2/ A pályázati hirdetményt egy megyei napilapban legalább egy alkalommal meg kell jelentetni és a hirdetményt az önkormányzat hirdetőtábláján 15 napig ki kell függeszteni.
- /3/ A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:
- a./ meghirdetett helyiség fekvési helyét, nagyságát, állapotát,
 - b./ a helyiség felhasználásának célját, illetve azoknak a tevékenységeknek a felsorolását, amelyek a helyiségben nem folytathatók,
 - c./ a használatbavételi és bérleti díj legkisebb mértékét és megfizetésének módját,
 - d./ a pályázat benyújtásának határidejét, módját és helyét.

⁹ Törölve a 4/2006./III.31./sz. ÖK. rendelet alapján

¹⁰ Hatályát veszítette az 5/2010./IV.2./sz. ÖK. rendelet 4.§. alapján

16.§.

- /1/ A pályázatot a polgármester¹¹ bírálja el. A pályázat elbírálása versenytárgyalás útján történik.
- /2/ A bérleti szerződést a – minden feltételt figyelembe véve – legkedvezőbb pályázati ajánlatot tevővel kell megkötni.
- /3/ A versenytárgyalást megnyerő természetes személy, vagy gazdálkodó szervezet az éves bérleti díj 20 %-át köteles bánatpénz címén letenni. Amennyiben a szerződés megkötése a pályázó érdekkörében felmerülő okból meghiúsul az adott bánatpénzt elveszti. A szerződés megkötése esetén a bánatpénzt óvadék címén kezeli a bérbeadó, amely összeget a bérlőnek a bérleti szerződés megszűnésekor kamataival együtt visszafizet.
- /4/ Az óvadékból a bérbeadó abban az esetben jogosult magát kielégíteni, ha a bérlő a bérleményt megrongálja, abban kárt okoz.

17.§.

- /1/ A helyiségbérleti jog cseréjéhez az önkormányzat hozzájárulása szükséges. Az új bérlővel kötött szerződés időtartama nem haladhatja meg a korábbi szerződés szerint még fennálló időtartamot.
- /2/ Az új bérlő a bérelt helyiségben csak az előző bérlő által folytatott tevékenységet végezheti vagy olyat, amelyhez a polgármester előzetesen hozzájárult.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

18.§.

- /1/ E rendelet kihirdetése napján lép hatályba, kivéve a lakások havi bérleti díjára vonatkozó 7.§. /3/ bekezdését, amely 2010. június 1-én¹² lép hatályba.
- /2/
- /3/ A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- /4/ A fentiekben nem részletezett kérdésekben az 1993. évi LXXVIII. törvény és a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
- /5/ E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.¹³

Kmf.

dr.Buza Attila
polgármester

Szabó György
jegyző

¹¹ Módosult az 5/2010./IV.2./sz. ÖK. rendelet 2.§-a alapján

¹² Módosult a 8/2010./IV.30./sz. ÖK. rendelet 2.§-a alapján

¹³ Kiegészült a 31/2008./XI.28./sz. ÖK. rendelet 2.§-a alapján