

**KEMECSE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK**

17/2007. (XI. 30.)

r e n d e l e t e

a lakások és helyiségek bérletéről

Kemecse Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésre vonatkozó egyes szabályokról szóló *1993. évi LXXVIII. tv. /Ltv./ 3. §. (1) bek.; 4. §. (3) bek.; 5. §. (3) be.; 12. §. (5) bek.; 19. §. (1) bek.; 20. §. (3) bek.; 21. §. (6) bek.; 23. §. (3) bek.; 27. §. (2) bek.; 33. §. (3) bek.; 34. §. (1) (2) (3) és (6) bek.; 36. §. (2); 42. §. (1) bek.; 54. §. (1), (2) és (3) bek.; valamint az 58. §.-ban fogalt felhatalmazások alapján, az alábbi rendeletet alkotja:*

ELSŐ RÉSZ

A rendelet hatálya

1. §.

E rendelet hatálya kiterjed a Kemecse Város Önkormányzatának tulajdonában, vagy más módon rendelkezésében lévő minden lakásra, és nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

A lakásbérlet helyi szabályai

I. FEJEZET

2. §.

A lakásbérleti szerződés megkötése a képviselőtestület felhatalmazása alapján a polgármester hatáskörébe tartozik.

3. §.

(1) Az eljárás az ügyfél kérelmére indul meg.

(2) A kérelemnek tartalmaznia kell a következőket:

- a) a kérelmező személyi adatai
- b) a kérelmező által bérelni kívánt lakás megnevezése,
- c) a kérelmezővel együtt költözni kívánt személyek megnevezése, a rokonsági fok vagy más ok megjelölésével,
- d) a bérleti jogviszony időtartamának megjelölése /határozatlan, határozott feltétel bekövetkeztéig,/
- e) a kérelmező és az együtt költözni kívánt személyek szociális helyzetének rövid ismertetését, a jövedelmi viszonyokról szóló igazolások csatolásával.

4.§.

Nem létesíthető bérleti jogviszony azzal, aki szociális bérlakás esetén, erre vonatkozóan a rendeletben előírt feltételeknek nem felel meg.

II. FEJEZET

SZOCIÁLIS BÉRLAKÁS

5. §.

(1) Szociális bérlakás az önkormányzati bérlakás, amelyet e rendelet I sz. melléklete ekként minősítve sorol fel.

(2) A szociális bérlakást a kérelmező szociális helyzetének figyelembevételével kell bérbe adni, elsősorban annak, akinek a családjában, az együtt költözőket is beleszámítva, az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj legalacsonyabb összegét.

(3) A szociális bérlakás bérbeadása során előnyt élveznek azok, akik

- a) a szociális bérlakásra egészségi állapotuk miatt fokozottabban rászorultak
- b) közös háztartásukban legalább két kk. gyermek eltartásáról gondoskodnak,

III. FEJEZET

ÖNKORMÁNYZATI SZOLGÁLATI LAKÁS

6. §.

(1) Önkormányzati szolgálati lakás mindazon bérlakás, amelyet e rendelet 1. sz. melléklete ekként minősít.

(2) A lakásbérleti jog a lakásra, és a lakáshoz tartozó helyiségekre terjed ki. Lakáshoz tartozó helyiségek azok a helyiségek, amelyek a lakás rendeltetészerű használatához hozzátartoznak. Különösen tüzelőtároló (fáskamra, pincerekesz), padlásrekesz.

(3) A nem szociális bérlakás bérlője a bérlakásra mindaddig jogosult, amíg az önkormányzattal, vagy annak intézményével munkaviszonya fennáll, vagy a szolgálati lakásra jogosító munkaköre vagy tevékenysége meg nem szűnik.

(4) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése határozott időre, vagy a munkaviszony megszűnéséig hozza létre.

(5) A Képviselőtestület a bérlő írásbeli kérelmére – az alábbi különös méltánylást érdemlő esetben - a munkaviszony megszűnése után a bérleti szerződést határozatlan időre hosszabbíthatja meg, ha

- a bérleti szerződés szerint a lakásbérleti jogviszonyt a munkaviszony megszűnéséig hozták létre, és a munkaviszony a bérlő nyugdíjba vonulásával szűnt meg,

- feltéve, hogy a településen saját tulajdonú, beköltözhető lakással, vagy lakás takarékpénztári szerződéssel nem rendelkezik, és nincs olyan anyagi helyzetben, hogy a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 6 hónapon belül lakást vásároljon, és Kemece Város Önkormányzatának valamelyik intézményében legalább 30 éves közszolgálati időt töltött le, melyet megfelelően igazolni tud.

(6) Abban az esetben, ha a szolgálati lakás bérlőjének a házastársa is megfelel az /5/ bekezdésben meghatározott feltételeknek, a bérlő halála esetén – kérelemre - a bérleti szerződést a bérbeadó vele köti meg, ellenkező esetben a bérlő házastársára, és más közeli hozzátartozójára a 20. §-ban meghatározott feltételeket kell megfelelően alkalmazni.

(7) E rendelet alkalmazásában közeli hozzátartozó a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és neveltgyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő, valamint a testvér; hozzátartozó továbbá: az élettárs, az egyeneságbeli rokon házastársa, a jegyes, a házastárs egyeneságbeli rokona és testvére, valamint a testvér házastársa.

IV. FEJEZET

KÖLTSÉGALAPÚ BÉRLAKÁS

7. §.

(1) A költségalapú bérlakás az önkormányzati bérlakás állomány növelését szolgáló központi költségvetési előirányzatból kialakított bérlakás.

(2) A költségalapú bérlakásra létesítendő bérleti jogviszony esetén előnyben részesítendő az a kérelmező, aki:

- a) vállalja lakás- takarékpénztári szerződés megkötését, vagy már ezzel rendelkezik;
- b) az önkormányzat és intézményei szakember ellátását javítja;
- c) a költségalapú bérlakások bérlőinek folyamatos cserélődését segíti elő azzal, hogy rövid, határozott idejű (2-5 év) bérleti jogviszonyt kíván létesíteni és ilyen tartalmú szerződést köt.

V. FEJEZET

BÉRLŐKIJELÖLÉSI-, KIVÁLASZTÁSI JOG

8. §.

Az önkormányzati bérlakások /szociális bérlakás, önkormányzati szolgálati lakás, költségalapú bérlakás/ bérlőit a képviselőtestület jelöli ki.

VI. FEJEZET

A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

9.§.

(1) Amennyiben a Képviselő-testület a 2 sz. mellékletében szereplő lakbérmértékét megváltoztatja, a bérleti szerződést ennek megfelelően kell módosítani, a rendelet-módosítás hatályba lépésétől számított 8 napon belül.

(2) Amennyiben az Önkormányzat új bérlővel köt lakásbérleti szerződést, a bérlőnek – a szociális bérlakás bérlőjét kivéve – a szerződés megkötésével egyidejűleg 3 havi bérleti díjnak megfelelő kauciót kell megfizetnie.

10. §.

(1) A polgármester a 3 sz. mellékletben meghatározott iratmintának megfelelő tartalmú szerződést köt, az egyedi esethez szükséges többlet tartalommal.

(2) A bérlő látja el az épület, illetőleg a közös használatú helyiségek /pl. lépcsőház/ tisztántartásával, megvilágításával, háztartási szemét eltávolításával kapcsolatos feladatait.

(3) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi. Az ellenőrzés időpontjáról a bérbeadó köteles a bérlővel előzetesen egyeztetni. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

11. §.

(1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A bérlő a lakás átalakítása, korszerűsítése előtt írásban benyújtja ez irányú kérelmét a Polgármesternek. A kérelemről a Képviselőtestület határozatban dönt.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:

konkrét megjelölését

befejezésének határidejét

költségeit és azok megfizetése feltételeit, módját, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.

(3) A bérbeadó csakis a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges mértéket meg nem haladó költségek megfizetését vállalhatja. A bérbeadó a bérlő igazolt költségeit - a bérlő választása szerint köteles haladéktalanul egy összegben megtéríteni, vagy a lakbérbe beszámítani.

(4) Ha a bérlő az átalakítási, korszerűsítési munkát a bérbeadó hozzájárulása nélkül végzi el, a bérbeadó kötelezheti az eredeti állapot helyreállítására.

12. §.

A bérbeadó az általa végzett felújítási, korszerűsítési, helyreállítási, átalakítási munkálatokról, annak megkezdése előtt írásban köteles kiértesíteni az érdekelt bérlőt. Az értesítésnek tartalmaznia kell az elvégzendő munkálatok jellegét, kezdetét, és a befejezés várható időpontját. A munkálatokat úgy kell elvégezni, hogy az a lakás rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.

13. §

A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a lakásbérleti szerződést – az e rendelet szabályai szerint megállapítható lakbér összegére is kiterjedően – módosítani kell, ha a lakás komfortfokozata megváltozott és a munkák költségeit a bérbeadó viseli.

14.§.

(1) Önkormányzati lakás esetén a lakásba történő befogadáshoz bérbeadói hozzájárulást a polgármester írásban adja meg a következő személyek részére:

- a) a befogadni kívánt személy a befogadó közeli hozzátartozója kell, hogy legyen;
- b) a bérlő élettársát, amennyiben az ország területén másik beköltözhető lakással nem rendelkezik;
- c) testvérét, ha a befogadás után a család minden tagja részére legalább 8 m² nagyságú lakóterület még biztosítható;
- d) Bérleti jogviszony folytatására egyébként nem jogosult unokáját.

(2) A fenti rendelkezéseket értelemszerűen a bérlőtársak, és társbérlő/k/ esetében is alkalmazni kell.

(3) A hozzájárulás feltételei:

- a) a bérlőnek nincs bérleti díj tartozása;
- b) a bérlő nyilatkozata arról, hogy 8 napon belül a befogadott személy lakcímet létesít;
- c) a befogadott személy nyilatkozata arról, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor a lakást azonnal elhagyja.

(4) A lakásbérleti szerződés megszűnését követően az /1/ bekezdésben említett jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásból kötelesek kiköltözni, és elhelyezésre nem tartanak igényt.

15. §.

Önkormányzati lakásra házastársak, élettársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni. A bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlők, jogaikat együttesen gyakorolhatják, kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges. A bérlőtárs a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke (az örökbefogadott, a mostoha-, és a nevelt gyermeke), valamint a befogadott gyermekétől az együttlakás ideje alatt született unokája kivételével – a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

15/A. §.

(1) Ha a szerződés alapján a bérlők a lakás meghatározott lakószobáját és egyes helyiségeit kizárólagosan, más helyiségeit, pedig közösen használják, társbérlők. A társbérlő önálló bérlő, velük külön-külön bérleti szerződés megkötésére kerül sor.

(2) A megüresedett társbérleti lakrészt ismételten, önálló bérletként bérbe adni nem lehet. A megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó társbérelő részére arra az időtartamra, illetve feltétel bekövetkezéséig adható bérbe, amíg a lakásban maradó társbérelő önálló lakrészére vonatkozó bérleti joga fennáll.

16. §.

(1) A bérelő a szociális bérlakást más szociális bérlakásra, a szolgálati lakást más szolgálati lakásra, a költségalapú bérlakást más költségalapú bérlakásra cserélheti a bérbeadó hozzájárulásával. A csereszerződést írásba kell foglalni.

(2) A bérbeadó a lakáscseréhez való hozzájárulást nem tagadhatja meg, ha bármelyik cserélő fél egészségügyi ok, munkahely megváltozása, lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérelővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek számának megváltozása miatt cseréli el a lakást.

(3) A bérbeadó a lakáscseréhez való hozzájárulást akkor sem tagadhatja meg, ha az egészségügyi ok, vagy a munkahely megváltozása a bérelővel a 14. §-ban megjelölt feltételek szerint állandó jelleggel jogszerűen együtt lakó személyek esetében áll fenn.

16./A §

Albérlet

(1) A bérelő a munkaviszonya megszűnéséig, és a határozatlan időre bérbe adott lakás legfeljebb 50 %-át a bérbeadó előzetes hozzájárulásával, kizárólag lakás céljára albérletbe adhatja.

(2) Albérleti jogviszony csak akkor létesíthető, ha a lakásban lakó személyek mindegyikére legalább hat négyzetméter lakószoba terület jut.

(3) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén az albérelő elhelyezésre nem tarthat igényt.

VII. FEJEZET

A BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZŰNÉSE

17. §.

(1) A szerződésben meghatározott idő elteltével, illetve feltétel bekövetkeztével a bérleti jogviszony megszűnik a bérelő külön felszólítása nélkül és mindennemű el-helyezési és térítési igény nélkül a lakást köteles rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni a bérbeadónak.

(2) a bérbeadó a bérleti jogviszonyt megszüntetheti, ha a bérelőnek a településen megfelelő és beköltözhető lakása van.

(3) A bérbeadónak a lakás visszaadásakor meg kell állapítania a lakás és lakásberendezések tényleges állapotát, illetve az esetleges hibákat, hiányosságokat jegyzőkönyvbe kell foglalni, amelyben nyilatkoztatnia kell a bérlőt az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetve az ellenérték megtérítésének módjáról és határidejéről.

(4) 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 bérleti szerződés megszűnésétől számított 30 napon belül a bíróságtól kérheti a bérlő felelősségének megállapítását.

(5) A bérlő köteles a lakás bérét és költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt tisztán rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak jegyzőkönyvben át nem adja.

18. §.

(1) A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek Kemece város közigazgatási területén másik lakást ad bérbe.

(2) Ha az /1/ bekezdésben meghatározott lakáscsere a bérbeadónak felróható ok miatt következik be, a bérbeadó köteles a bérlő számára a meglévő lakással azonos komfortfokozatú és szobaszámú lakást felajánlani.

(3) A bérbeadónak felróható ok miatt következik be a lakáscsere, ha a bérbeadó a lakásra igényt tart, ott önkormányzati irodát, vagy egyéb a közösség célját szolgáló helyiséget akar kialakítani.

(4) Ha a bérlő a bérbeadó /2/ bekezdésben meghatározott cserelakást nem fogadja el, vagy a bérbeadó nem tud a meglévő lakással azonos komfortfokozatú, vagy szobaszámú lakást felajánlani, a bérlő számára köteles pénzbeli térítést fizetni – a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről szóló szerződésben meghatározott kiköltözési határidőtől számított – maximum három hónapig. A pénzbeli térítés mértéke a lakásbérleti szerződés megszűnésének a hónapjában fizetett lakbérrel megegyező összeg.

(5) A bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő részére egyidejűleg ugyanazon a településen cserelakást ajánl fel bérleti jogviszony létesítésére. A felmondási idő 3 hónap.

(6) A szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakás esetén az /5/ bekezdés szerinti felmondásra csak az épület (a benne lévő lakás) átalakítása, korszerűsítése, lebontása vagy társbérlet megszüntetése céljából kerülhet sor.

(7) A bérbeadó az (5) bekezdés szerinti felmondás esetén a bérlővel megállapodhat, hogy lakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet. A pénzbeli térítés mértéke a (4) bekezdésben meghatározottak vonatkoznak.

19. §.

A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – a más jogszabályokban meghatározott kivételektől eltekintve – másik lakásban történő elhelyezésre nem tarthat igényt.

20. §.

(1) Ha a bérlő lakásbérleti jogosultsága megszűnik, köteles az ok bekövetkeztétől számított 15 napon belül a Képviselő testületnek bejelenteni, és a bérleti szerződést felmondani.

(2) A lakást jogcím nélkül használja az a személy, aki

- a) önkormányzati szolgálati lakásra volt jogosult, és az önkormányzat intézményével a munkaviszonya megszűnt, és a 6. §. /5/ bekezdésében foglaltakkal nem élt;
- b) annak ellenére használja a bérlakást, hogy a határozott időre kötött bérleti szerződéses a határozott idő elteltével, vagy a szerződésben meghatározott feltétel bekövetkeztével megszűnt, és a Képviselőtestület nem járult hozzá a bérleti szerződés meghosszabbításához;
- c) a bérlő halála esetén az a hozzátartozó, aki a bérlő halálakor a lakásban nem tartózkodott életvitelszerűen.

(3) A lakást jogcím nélkül használó részére a lakásból való kiköltözésre – amennyiben az bizonyítottan a megélhetését veszélyeztetné – a képviselő testület türelmi időt határozhat meg, mely 6 hónapnál hosszabb nem lehet.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott idő alatt a lakást jogcím nélküli használó a lakbérrel azonos összegű lakáshasználati díjat köteles fizetni.

VIII. FEJEZET

A LAKBÉR MÉRTÉKE, A LAKBÉRTÁMOGATÁS

21.§

(1) A lakbér mértékét, az azt meghatározó tényezőket e rendelet 2 sz. melléklete határozza meg.

(2) Az önkormányzati bérlakás- állomány növelését szolgáló központi költségvetési előirányzatból kialakított, költségelven bérbe adott lakás bérleti díját az önkormányzat a vonatkozó Korm. rendelet alapján határozza meg.

22. §.

(1) Az önkormányzati szakember ellátottság segítése érdekében, a piaci viszonyoknak történő hatékony megfelelés érdekében, illetve önkormányzati érdekből a bérbeadó a lakbér mértékét az itt megállapítottaktól eltérően is megállapíthatja, kivéve a központi költségvetési előirányzatból kialakított bérlakások bérét.

(2) A lakberek mértékét minden évben az önkormányzati költségvetés tárgyalása során felül kell vizsgálni.

MÁSODIK RÉSZ
A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI

IX. FEJEZET

A HELYISÉGBÉRLETI JOGVISZONY LÉTREJÖTTE

23.§.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása nyilvános pályázat útján történik, kivéve ha a képviselő-testület egyedi határozata ezzel ellentétes döntést tartalmaz.

24. §.

A pályázati hirdetésménynek tartalmaznia kell:

- a) A bérbeadásra meghirdetett helyiségek fekvési helyét /település, utca, házszám/ alapterület, rendeltetés, felszereltségi állapot,
- b) a helyiség felhasználásának célját /üzlet, műhely/ és az abban folytatható tevékenységek megjelölését,
- c) a bérleti szerződés – határozatlan vagy határozott, vagy feltétel bekövetkeztéig tartó – időtartamát, törvényben szabályozott felmondási idő mértékét,
- d) a helyiség-használatra alkalmassá tételéhez szükséges leendő bérlő által saját költségen elvégzendő építési munkákat és azok elvégzésének határidejét, esetleges eredeti állapot helyreállítási kötelezettséget,
- e) a pályázni jogosultak körét /egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, stb./
- f) fizetendő bér mértékét,
- g) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét, határidejét, tárgyalás helyét és idejét.

25. §.

A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, s annak tartalmaznia kell a pályázó nevét, címét, a tevékenység folytatására jogosító engedély /cégbejegyzés, cégbírói igazolás, vállalkozói engedély/ másolatát, s annak nyilatkozatát, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.

26. §.

(1) A pályázati tárgyaláson az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatát az előírt időben és tartalommal benyújtotta.

(2) A pályázók közül az részesül előnyben, aki a legmagasabb összegű bér megfizetését vállalja.

27. §.

(1) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.

(2) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak /tevékenységnek/ megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, berendezze.

28. §.

/1/ A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,
- b) a helyiséghez tartozó homlokzat /kirakat, előtető, biztonsági berendezés/ karbantartásáról,
- c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, melyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetve üzemben tart,
- e) az épület és a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról, megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, mely a bérlő tevékenységével függ össze.

(2) A bérbeadó az (1) bekezdés a-d.) pontjaiban meghatározott munkálatok elvégzését átvállalhatja, ha a bérlő vállalja a munkák értékével emelt bér megfizetését.

29. §.

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

30. §.

(1) A bérlő az általa bérelt nem lakás céljára szolgáló helyiségnek maximum 50 %-át a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával kizárólag nem lakás céljára bérbe adhatja.

(2) Az albérleti díj nem haladhatja meg a bérlő által fizetett bérleti díj arányos részét.

(3) A bérbeadó a bérleti szerződés megszűnése után a helyiségben jogcím nélkül visszamaradó volt albérló elhelyezésére kötelezettséget nem vállalhat.

31. §.

(1) A bérlő a helyiség átruházásáról szóló megállapodását, annak megkötésétől számított 15 napon belül köteles a bérbeadónak hozzájárulás megadása érdekében megküldeni.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség fekvési helyét /település, kerület, utca, házszám/,
- b) a helyiség alapterületét és az eddig fizetett bérleti díj összegét,
- c) az átvevő által folytatni kívánt tevékenység meghatározását,
- d) az átvevő nyilatkozatát arról, hogy a bérbeadó által a helyiség használati értékéhez igazodó újonnan közölt bér megfizetését vállalja.

(3) A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha az átvevő:

- a) az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
- b) tevékenysége külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik.

(4) A bérbeadó a hozzájárulás megadását közérdekből /településrendezési és – fejlesztési, egészségvédelmi/ megtagadhatja.

(5) A bérbeadó az 1990. évi LXXIV. törvény alapján bérleti jogot megszerző egyéni vállalkozó, továbbá kizárólag természetes személyek részvételével működő gazdasági munkaközösség, illetve betéti társaság vagy korlátolt felelősségű társaságnak a helyiség átruházásáról szóló megállapodáshoz a (3) bekezdésben foglalt kivételekkel köteles hozzájárulni.

32. §.

(1) Jogcím nélküli használat, továbbá jogellenes albérletbe adás esetén – a használat ellenértékeként – az egyébként fizetendő bér háromszorosának megfelelő összegű használati díjat kell fizetni.

(2) Jogcím nélküli a használat, ha a bérlő bérleti jogviszonya megszűnt és a helyiséget határidőre nem ürítette ki.

33.§.

A felek a helyiségbér mértékében szabadon állapodnak meg.

34.§

A helyiségbérleti szerződést minden esetben írásba kell foglalni.

X. FEJEZET

A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

35. §.

(1) A bérbeadó a helyiséget a bérleti szerződésben megjelölt állapotban, felszereltséggel és időpontban, leltár szerint köteles a bérlőnek átadni.

(2) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiségeket az abban folytatni kívánt tevékenységének gyakorlásához szükséges módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

36. §.

A bérlő kötelezettségei közé tartoznak a következők:

- a) a./ a helyiségek burkolatainak javítása, felújítása, cseréje, pótlása,
- b) b./ az épület olyan központi berendezéseinek a karbantartása, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- d) c./ az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztán-
- e) tartása, megvilágítása, ha az a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé.
- f) d./ a tevékenységével kapcsolatban keletkezett szemét elszállítása.

37. §.

A bérlő a helyiséget a helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor – ha a felek másként nem állapodnak meg – az átadáskori állapotban és felszereléssel köteles visszaadni.

XI. FEJEZET

A BÉRLAKÁSOK BÉRÉNEK MEGFÍZETÉSE

38 §.

A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha a felek a lakbértfizetés időpontjában nem állapodtak meg, a bérlő a lakbért havonta előre, egyösszegben, legkésőbb a hónap 15 napjáig köteles megfizetni.

XII. FEJEZET

A LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSÉNEK SZABÁLYAI

39. §.

Az elidegenítésre kijelölt lakóépületben lévő lakásra elővásárlási jog illeti meg:

- a) a bérlőt,
- b) a bérlőtársakat egyenlő arányban,
- c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában,
- d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

40. §

(1) A jogcím nélküli lakáshasználó a lakást a bérlőre irányadó feltételek mellett abban az esetben vásárolhatja meg, ha cserelakásra tarthat igényt és elhelyezésére a társasház alapító okirat ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig nem került sor.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó az általa lakott lakást forgalmi értéken vásárolhatja meg, ha cserelakásra nem tarthat igényt és kiköltözésére a társasház alapító okirat ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig nem került sor.

A vételár megállapítása és megfizetése

41. §

(1) Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 52. §-ának (1)-(2) bekezdése figyelembevételével megállapított üres és beköltözhető lakás (továbbiakban: üres lakás) forgalmi értékének 70 %-a.

(2) A vételár megállapításakor az üres lakás forgalmi értékéből le kell vonni a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak értékét.

(3) Üres, illetőleg harmadik személy részére lakottan értékesítendő lakás csak pályázat útján adható el.

42. §

(1) Ha a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti, a vételár teljes összege után 40 % árengedmény illeti meg.

(2) Ha a vevő a szerződés megkötésétől számított 5 éven belül fizeti meg a fennálló vételár-hátralékot, a fennálló tartozásra 30 % engedményt kell adni.

(3) Ha a vevő a szerződés megkötésétől számított 5 éven túl fizeti meg a vételár-hátralékot egy összegben, a fennálló tartozásból részére 20 % engedményt kell adni.

(4) Ha a vevő a vételárat nem egy összegben fizeti meg az első vételár-részlet – melynek megfizetése a szerződés megkötésekor esedékes – minimum a vételár 20 %-a. A hátralévő összeget a vevő 15 éven belül kamat megfizetése mellett köteles megfizetni. Részletfizetés esetén a vételár-hátralékot a Polgári Törvénykönyv szerinti kamattal kell megfizetni.

(5) Az intézmények használatába adott lakások elidegenítéséből származó bevételt elkülönítetten kell kezelni, és azt az Ltv. 62/A. és 62/B. §-aira figyelemmel az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására, állagmegóvására kell felhasználni.

43. §

(1) Ha az értékesítés részletfizetési kedvezménnyel történik a vételár-hátralék és járulékai mértékéig a Kemece Város Önkormányzata javára jelzálogjogot és elidegenítési- és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

(2) A Kemece Város Önkormányzata javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a lakás és helyiség tulajdonjogának átruházásához hozzájárulni csak a vételár-hátralék és járulécai kiegyenlítése után lehet.

44. §

A részletfizetési kedvezménnyel történő értékesítés esetén a törlesztési határidő elmulasztásakor az adóst a teljesítésre teljesítési határidő kitűzésével írásban fel kell szólítani.

A lakások értékesítésének előkészítése

45. §

(1) Az ingatlan elidegenítésre történő kijelölését követően az elidegenítésről - teljes körű lebonyolítással - az eladó intézkedik.

(2) A teljes körű lebonyolítás magában foglalja a lakóépület (a hozzátartozó földterület, a benne lévő lakások és helyiségek) műszaki felmérését, azok dokumentálását és a helyi forgalmi érték figyelembevételével a vételár ajánlat kialakítását, a megállapítását, a telekredezést, társasházzá történő átalakítást, az adásvételi szerződés előkészítését.

46. §

A társasház alapító okirat tervezetének előkészítésébe a leendő tulajdonostársakat be kell vonni. Az alapító okirat tervezetnek meg kell felelnie a leendő tulajdonostársak többségi akaratának.

47. §

(1) Kemece Város Önkormányzata, mint tulajdonos a rendelet 39. §-ában megjelölt személynek (továbbiakban: jogosult) adásvételi ajánlatot tesz, amely ajánlatához 30 napig van kötve. Ezen idő alatt élhet a jogosult az elővásárlási szándékával. A határidő elmulasztása az ajánlat elutasítását jelenti, erre a jogosult figyelmét az ajánlatban fel kell hívni.

(2) Ha a jogosult az ajánlatot elfogadja, vele az adásvételi szerződést meg kell kötni.

A pályázat útján történő elidegenítés feltételei

48. §

(1) Kemece Város Önkormányzata által kijelölt üres lakóépület, valamint a részben lakott lakóépületben lévő, a lakásgazdálkodás körében felhasználni nem tervezett üres lakás és helyiség elidegenítésére - az e rendelet 16/A. §-át kivéve - pályázatot ír ki.

(2) A pályázati feltételeket a megyei napilapban meg kell hirdetni.

(3) A lakást a legmagasabb összegű vételi ajánlatot tevő pályázó vásárolhatja meg.

A lakások átadása

49. §

- (1) Az eladó az adásvételi szerződés megkötését követő 15 napon belül a lakást a vevőnek átadja.
- (2) Az átadással megszűnik a bérleti jogviszony és az ebből adódó jogok és kötelezettségek.
- (3) Az eladó az alapító okirat és az adásvételi szerződés alapján bejegyezteti az ingatlan-nyilvántartásba
 - a) a vevőnek a megvásárolt ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát,
 - b) az eladó javára a jelzálogjogot, az elidegenítési és terhelési tilalmat.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

50. §

A helyiségek elidegenítésekor e rendeletnek a lakások elidegenítésére vonatkozó szabályait e fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

51. §

- (1) Kemece Város Önkormányzatának tulajdonában lévő helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.
- (2) Ha a helyiséget a bérlő vásárolja meg, a vételár a helyi forgalmi érték 90 %- a.
- (3) A beköltözhető állapotban értékesítésre kerülő helyiség vételára az üres, beköltözhető forgalmi érték, ha azonban pályázat során ezt meghaladó összegű ajánlat érkezik, a vételár a forgalmi értéket meghaladó is lehet, kivéve az elővásárlásra jogosult esetében.

52. §

- (1) Ha gépkocsitároló céljára szolgáló helyiséget annak bérlője vásárolja meg, a vételár 70 %-át egy összegben köteles megfizetni. A fennmaradó részt a vevő legfeljebb egy év alatt jogosult havi egyenlő részletekben megfizetni.
- (2) Ha a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti, a vételár teljes összege után 20 % árengedmény illeti meg.
- (3) Részletfizetés esetén a vételár-hátralékot a Polgári Törvénykönyv szerinti kamattal kell megfizetni.
- (4) Az egyéb célra szolgáló helyiség, valamint az üres gépkocsitároló elidegenítése esetén a vevőt az (1)-(3) bekezdésben megállapított kedvezmények nem illetik meg.**

Az elidegenítéssel kapcsolatos költségek viselése

53. §

A lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése esetén a költségek viselésére a Polgári Törvénykönyv 367. § (2)-(3) bekezdésének rendelkezései irányadóak.

XII. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

54. §.

(1) Ez a rendelet 2007. december 1-jén lép hatályba. A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről szóló 20/2005. /X.14./ rendelet, valamint az 5/2007. (IV.5) módosító rendelet.

(2) Kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

k.m.f

Lipők Sándor sk.
polgármester

Molnárné Ferkó Rita sk.
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kifüggesztve:

_____ év _____ hónap ____ nap

Igazolta:

Molnárné Ferkó Rita
jegyző

A kivonat hiteles:

Molnárné Ferkó Rita
jegyző

Kemecse Város Képviselőtestülete az alábbi önkormányzati bérlakásokat minősíti

Szociális bérlakássá:

- Kemecse, Vasmegyeri u. 20/c.
- Kemecse, Deák Ferenc u. 1.

Önkormányzati szolgálati lakássá:

- Kemecse, Árpád u. 43.
- Kemecse, Kossuth u. 4.
- Kemecse, Kossuth u. 3/A
- Kemecse, Kossuth u. 3.
- Kemecse, Árpád u. 37.
- a Kemecse, Móricz Zs. u. 8-10 sz. alatti /Egészségügyi Központban lévő 6 db. bérlakást.

Költség alapú bérlakássá:

- A központi költségvetési előirányzatból kialakítandó költségalapú bérlakásokat.

LAKBÉR – SZABÁLYZAT ¹

/1/ Szociális bérlakás esetén:

- komfortnélküli 33 Ft/m²
- komfortos 44 Ft/m²

/2/ Önkormányzati szolgálati lakás esetén:

A lakbér mértékét növelő tényezők:

- a) komfortfokozat
- b) zöldövezet,
- c) a lakás településen belüli elhelyezkedése,
- d) a lakás olyan lakóépületben van, melyhez legalább 150 m² nagyságú udvar, vagy kert tartozik, egyéni fűtés, és vízhasználat.
- e) a lakás állaga

A lakbér mértékét csökkentő tényezők:

- a) központi fűtés, és vízhasználat,
- b) a lakás településen belül elhelyezkedése
- c) a lakás egy épületben található az önkormányzat intézményével.

A fenti tényezők alapján a lakbér az egyes szolgálati lakásoknál a következő:

<i>Árpád u. 43. szám</i>	<i>77 Ft./m²</i>
<i>Árpád u. 37. szám</i>	<i>77 Ft/m²</i>
<i>Kossuth u. 4. szám alatt található szolgálati lakások esetében:</i>	<i>90 Ft/m²</i>
<i>Kossuth u. 3. szám alatt található szolgálati lakások esetében:</i>	<i>87 Ft/m²</i>
<i>Móricz Zs. u. 8-10 sz. alatti Egészségügyi Központban lévő 6 db. bérlakás esetében</i>	<i>233 Ft/m²</i>

¹ A lakbér mértékét módosított a 21/2008. (XII.19.) rendelet, hatályos 2009. január 1-jétől.

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

/MINTA/

amely létrejött

Egyrészt Kemece Város Polgármestere, Kemece, Kossuth u. 11. mint bérbeadó,
másrészt _____/név személyi
adatok, lakcím/ mint bérlő között, az alábbiak szerint:

1./ Kemece Város Polgármestere bérbe adja a Kemece Város Önkormányzatának tulajdonát képező, Kemece _____szám alatti lakóházat /helyiséget/, melyet a bérlő bérbe vesz,

2./ A bérleti jogviszony időtartama:

3./ A bérlemény adatai és leírása:

4./ A felek bérleti díjként havi _____Ft. azaz: havi _____forint összegben állapodnak meg, melyet a bérlő minden hónap 15.-ig köteles az önkormányzat költségvetési számlájára átutalási postautalványon, vagy átutalással köteles befizetni.

5./ A bérlemény átadás- átvételét a bérlővel az önkormányzat a szerződés megkötését megelőzően köteles lefolytatni, amelynek során jegyzőkönyvbe kell rögzíteni azt, hogy a lakás leltári berendezései a lakás komfortfokozatának megfelelően a rendeltetésszerű használatra alkalmasak. A jegyzőkönyv és az ennek keretében rögzített leltári ív e szerződés melléklete.

6./ A bérlővel a beköltözéskor a következő személyek költöznek együtt:

7./ A lakás használata során felmerült közüzemi díjak a bérlőt terhelik. Az átadás- átvétel alkalmával felvett jegyzőkönyvben az egyes mérőműszerek leolvasott értékeit rögzíteni kell. Amennyiben a lakás önálló mérőműszerekkel nem rendelkezik, úgy a közüzemi díjak megosztásáról külön megállapodást kell kötni, amely e szerződés melléklete.

8./ A felek megállapodnak abban, hogy a bérlő látja el a háztartási szemét eltávolításával kapcsolatos feladatokat.

9./ Az itt nem szabályozott kérdésekben az 1993 évi LXXVIII. tv. és a lakások és helyiségek bérletéről szóló helyi rendelet, valamint a polgári jog szabályai irányadók

A kivonat hitelül:

Molnárné Ferkó Rita
jegyző