

MOSONSZOLNOK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

9/2003.(VII. 09.) ÖKT

R E N D E L E T E

a költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások bérletéről

I.

Általános rendelkezések

1. §

E rendelet hatálya kiterjed Mosonszolnok község önkormányzat tulajdonában álló lakásra, helyiségére, valamint a velük kapcsolatos közös használatra szolgáló helyiségekre és területekre.

2. §

A lakások hasznosításának módja

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek esetében a Képviselő-testület a tulajdonosi jogokat önmaga gyakorolja.

3. §

A lakások és helyiségek bérletével kapcsolatos feladatokat a jegyző látja el:

Ezen belül:

- a.) elkészíti a bérleti szerződés tervezetét, megköti az Önkormányzat döntése után, egyéb helyiségek bérleti jogviszonnyal kapcsolatos szerződéseket,
- b.) nyilvántartja a bérleti szerződést kötni kívánó igénylőket, döntésre előkészíti az iratokat,
- c.) megköti a bérleti szerződés megszűnéséhez, felbontásához kapcsolódó megállapodást,
- d.) megállapítja és ellenőrzi a bérleti jogviszony folytatásának jogi feltételeit, a jogutódlás tényét.
- e.) intézkedik a jogcím nélküli használat megszüntetése iránt,
- f.) felmondja a bérleti szerződést
- g.) ellátja a pályázatokkal és a versenytárgyalás lebonyolításával kapcsolatos feladatokat

4. §

Önkormányzati bérlakásra - a hasznosítás módjára függetlenül - csak határozott idejű bérleti szerződés köthető.

A bérleti szerződés időtartama: legfeljebb 5 év, mely lejártá után ismét 5 évre meghosszabbítható.

Az önkormányzati bérlakásra fennálló bérleti jog nem ruházható át.

II.

A bérbeadás feltételei

5. §

(1) A lakások bérbeadására a Képviselő-testület pályázatot ír ki, messzemenően szem előtt tartva az önkormányzat érdekeit.

(2) a pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a lakás címe és
- a lakás bérének összege
- a pályázati ajánlat benyújtásának módja és határideje
- a versenytárgyalás helye és időpontja,
- egyéb

(3) az ajánlat kötelező tartalmi elemei:

- a pályázó adatai (név, lakcím)
- a pályázó jövedelem-, vagy vagyoni nyilatkozatát,
- nyilatkozat arról, hogy a pályázati feltételeket a pályázó elfogadja

(4) a versenytárgyaláson nem vehet részt az a személy:

- akinek, valamint együtt költöző családtagjának bérleti jogviszonya van az ország területén,
- aki 10 éven belül önkormányzati lakást önkényesen elfoglalt,
- aki nem rendelkezik igazolt állandó jövedelemmel,

(5) aki a (4) bekezdésben foglaltak alapján büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozatot tesz, hogy a fent felsorolt okok nem állnak fenn.

(6) Valótlan adatok közlése jogvesztéssel jár.

(7) A pályázatot a versenytárgyalás időpontját legalább 15 nappal megelőzően a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján ki kell függeszteni, valamint a Kábeltévében nyilvánosan meg kell hirdetni.

(8) A pályázatok benyújtására legalább 15 napot kell biztosítani.

- (9) Nem kell versenytárgyalást tartani, ha az előírt határidőben csak 1 pályázat érkezett, ilyenkor a lakást a pályázó részére a meghirdetett feltételekkel kell bérbeadni.
- (10) Amennyiben a versenytárgyalás eredménytelenül zárul, a lakást a kiírásban szereplő feltételekkel - versenytárgyalás nélkül - is bérbe lehet adni.
- (11) Különös méltánylást érdemlő esetben (lakott ingatlan esetén) a Képviselő-testület pályázat kiírása és versenytárgyalás tartása nélkül is köthet bérleti szerződést.

6. §

A versenytárgyalás

- (1) Versenytárgyalás útján a lakást annak a pályázónak adja bérbe, aki a bérleti díj megfizetését a leghosszabb idő megfizetésére vállalta, és az így vállalt bérleti díjat a szerződés megkötésekor egyidőben egyösszegben befizette.
- (2) A pályázati tárgyalást - 30 napon belül - az Önkormányzat folytatja le, a pályázati tárgyalásról jegyzőkönyv készült, a pályázati tárgyalás befejeztével a ügyintéző közli a megjelentekkel a pályázat eredményét.
- (3) Az eredmény megállapítása után a bér beadó a pályázat nyertesével bérleti szerződést köt.
- (4) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötése előtt bejelenti, hogy a lakást nem kívánja használatba venni, vagy az előírt határidőben nem veszi használatba, a bérbeadó a pályázati tárgyaláson részt vett következő leghosszabb idejű bérleti díjra ajánlatot tevő pályázó részére adja bérbe.
- (5) Ha a (4) bekezdésben említett körülmények a pályázat nyertesének felróható okból következtek be, az általa a pályázati tárgyaláson ajánlott bérleti díj 10%-ának megfelelő eljárási költséget köteles fizetni.

7. §.

- (1) a.) Az öt évre szóló bérleti jog versenytárgyalás útján történő megszerzése érdekében, ha a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a kiutalást követő egy évben belül a bérbeadó részére visszaadásra került, az öt éves időtartamra befizetett bérleti díj összegéből, a fennmaradó 4 év bérleti díja visszajár. Ha a lakás a bérbeadást követő 2 éven belül került visszaadásra 3 év időtartamra befizetett bérleti díj kerül visszafizetésre. Amennyiben a bérlő 3 évet meghaladóan, de a 4 évet el nem érő időtartamon belül adja vissza a lakást, 1 év időtartamra befizetett bérleti díj kerül visszafizetésre. A 4 évet meghaladó bérleti idő esetében bérleti díj nem kerül visszafizetésre a lakás visszaadása esetén.

- b.) a bérleti díj visszajáró részét a lakásnak – a bérbeadó részéről történő - Átvételétől számított 15 napon belül kell kifizetni a jogosult részére.
- c.) Az a.9 és b.) pont szerinti szabályozás csak a versenytárgyalás során az 5 év időtartamot, azaz 60 hónap bérleti díj összegét befizető bérlő esetébe n alkalmazható.

- (2) A bérleti díjat a Polgármesteri Hivatal pénztárába kell befizetni, vagy a Polgármesteri Hivatal számlájára kell átutalni.

8. §

A lakbér megállapítása

- (1) A lakbér első évben az adott lakásra eső teljes beruházási költség 2%-a.
- (2) A lakbér mértékét a Képviselő-testület minden évben felülvizsgálja, az értékállóság biztosítása érdekében.
- (3) A lakbérből származó bevételt az önkormányzat az üzemeltetési, fenntartási és felújítási költségekre illetve a településen található egyéb lakóépületek létesítésére, fenntartására és felújítására használja fel.
- (4) Az a személy, akinek a bérbeadóval kötött lakásbérleti szerződési megszűnt, vagy azt a bérbeadóval nem kötötte meg, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 6 hónap elteltével az alábbi emelt összegű díjat köteles fizetni:
- a.) az első évben a havi használati díj kétszerese,
- b.) ezt követően minden évben az előző havi díj kétszerese.

III.

A felek jogai és kötelezettségei

9.§

A lakás átadása

- (1) A bérbeadó a lakást a bérlő részére leltár szerint tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át. A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. Ha a bérbeadó e kötelezettségét nem teljesíti, a bérlő a szükséges munkát helyette és költségére elvégezheti a bérbeadó írásban történő felhívását követően.
- (2) A lakás átadásakor leltárt kell felvenni: abban fel kell tüntetni a lakás, illetőleg a lakásberendezések tényleges állapotát (Pl. a lakásberendezések hiánya, a burkolatok, festés, mázolás állapota), valamint a bérlő esetleges észrevételeit. A bérlő az átvételt a leltár aláírásával köteles elismerni.

(3) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor is alkalmas, ha egyes lakásberendezéseket:

- a.) a bérlővel kötött külön szerződés alapján szolgáltató egység biztosítja,
- b.) a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján a bérbeadó költségére a bérlő szerzi be,
- d.) a bérbeadó azért nem szolgáltat, mert erre a bérlő a lakásbérleti szerződés e.) alapján nem tart igényt.

10.§

A lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzése

A bérbeadó a rendeltetésszerű és gondos használatot, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését a bérlő nyugalmának és foglalkozásnak zavarása nélkül a lakásban munkanapokon, előzetes értesítés alapján 8-20 óra közötti időben ellenőrizheti. A bérlő az ellenőrzést tűrni köteles.

11.§

A karbantartási, felújítási, pótlási és cserekötelezettség

- (1) A bérbeadó köteles gondoskodni:
- a.) az épület állagának karbantartásáról,
 - b.) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
 - c.) a falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről,
 - d.) a közterületre és a közös használatra szolgáló helyiségekre, területre néző ajtók és ablakok külső felületeinek mázolásáról.
- (2) A bérlő köteles gondoskodni.
- a.) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és terület tisztántartásáról a szükség szerinti megvilágításról, valamint
 - b.) a háztartási szemét elszállításáról,
 - c.) a közös használatra szolgáló helyiségek üzemeltetési költségének megfizetéséről.
 - d.) A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

12.§.

A lakás átalakítása, korszerűsítése

- (1) A bérbeadó hozzájárulhat, hogy a bérlő a lakást átalakítsa, korszerűsítse, ha a bérlő a munkák elvégzésének költségeit vállalja.

- (2) A bérbeadó hozzájárulása esetén köteles bekérni a bérlő által elvégezni kívánt munka várható költségét, a munka jellegétől függően a műszaki leírást és tervet.
- (3) Ha a bérlő az (1) bekezdésben foglalt munkát bérbeadói hozzájárulás és hatósági engedély nélkül végzi el, a bérbeadó kötelezheti az eredeti állapot helyreállítására.
- (4) Ha a bérbeadó – a hozzá benyújtott iratok alapján – korszerűsítési munka esetén 30 napon belül, egyéb munka (átalakítás, lakásépítés stb.) esetében 60 napon belül nem nyilatkozik, a bérbeadó részéről a munka elvégzéséhez szükséges hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.
- (5) A költségek elszámolására, a lakbér megállapítására a bérlő és a bérbeadó közötti megállapodás az irányadó, melyet a munkák megkezdése előtt kell megkötni.

IV.

A bérleti jogviszony megszűnése és a lakás visszaadása

13.§

- (1) A szerződésben meghatározott idő elteltével a bérleti jogviszony megszűnik és a bérlő külön felszólítás nélkül és mindennemű elhelyezési és térítési igény nélkül a lakást köteles visszaadni a bérbeadónak.
- (2) A bérbeadónak a lakás visszaadásakor meg kell állapítania a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát, illetőleg az esetleges hibákat, hiányosságokat és a megállapításokat írásba kell foglalni.
- (3) Nyilatkoztatnia kell a bérlőt az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetőleg az ellenérték megtérítésének a módjáról és határidejéről.
- (4) Ha a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetésére, vagy az ellenérték megtérítésére nem nyilatkozik, illetőleg a bérbeadó a bérlő nyilatkozatát nem fogadta el, a bérbeadó a lakás visszaadásától 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.

14.§

- (1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, a bérbeadó az örököst:

- a.) kötelezi, hogy a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat az örökhagyó halálát követő 30 napon belül szállítsa el,
b.) nem kötelezheti a bérlő által elmulasztott karbantartási és javítási munkák elvégzésére, illetőleg azok költségének a bérbeadó felé történő megtérítésére.
- (2) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból határidőre nem szállítja el, azokat a bérbeadó – az örökös költségére és veszélyére – raktárban, vagy arra alkalmas más helyiségben helyezheti el. Ennek során a hagyatéki tárgyról – az erre vonatkozó szabályok szerint – leltárt kell felvenni, s azokat gondosan kell kezelni.
- (3) Amíg az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból nem szállítja el, az üresen tartott lakással kapcsolatos olyan üzemeltetési és fenntartási költségek, amelyek egyébként a bérlőt terhelnék, az örököst terhelik, amíg a lakást hivatalosan vissza nem adja. Ezen felül az örökös a (1) bekezdés a.) pontjában megjelölt határidőn belül az üresen tartott lakásra megállapítható lakbér egyszeresének, határidőn túl pedig a kétszeresének megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni.
- (4) Ha az elhalt bérlőnek lakbér hátraléka van, akkor a bérbeadó köteles azt hagyatéki teherként bejelenteni, melyért az örökhagyó hagyatékának erejéig felel.
- (5) A bérleti jog folytatása az eredeti bérleti szerződés időpontjáig ismerhető el. él

15.§

Ha a bérlő a saját költségén létesített lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor leszereli, a bérbeadónak köteleznie kell a bérlőt az eredeti állapot visszaállítására, vagy annak költségének megtérítésére, illetőleg a rendeltetésszerű használhatóság más módon történő biztosítására.

V.

Vegyes rendelkezések

16. §

- (1) A Polgármesteri Hivatal folyamatos nyilvántartást vezet az Önkormányzat tulajdonában lévő és e rendelet hatálya alá tartozó bérbeadás útján hasznosító lakásokról.
- (2) a lakásnyilvántartás tartalmazza:
- A lakás alapterületét szoba és egyéb helyiség számát, komfortfokozatát,
 - A bérlő nevét,
 - A bérleti jogviszony tartamát,
 - A lakás bérbeadás módját,

Zárórendelkezés

17.§

E rendelet kihirdetése napján lép hatályba. Kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Mosonszolnok, 2003. július 08.

Török Sándor
polgármester

Fazekas Gáborné
jegyző

Záradék: Kihirdetve! 2003. július 09.

Fazekas Gáborné
jegyző