



Pula Község Önkormányzata
8291 Pula, Fő u. 32.

Pul/1-1/2024.

ELŐTERJESZTÉS

Pula község Önkormányzat képviselő-testületének 2024. január 30. napján tartandó nyilvános ülésére

Tárgy: Nagyvázsony Község Önkormányzatának az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásáról és bérleti díjáról szóló 15/2004 (X.11) módosításáról szóló rendelet véleményezése

Előadó: Szenger István Bálint polgármester

Előkészítő: Szinesi Erna Eszter jegyző

Meghívott:

A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztést törvényességi szempontból megvizsgáltam:

Szinesi Erna Eszter
jegyző

Tisztelt Képviselő Asszony/Úr!

Pula község 40/400 részben tulajdonolta Nagyvázsony Malomkő u. 5 szám alatti 1001/3 hrsz ú kivett orvosi rendelő, udvar elnevezésű ingatlan Nagyvázsony község Önkormányzata a jelenleg érvényben lévő lakásrendeletét 20 évvel ezelőtt alkotta. A hosszú időszak önmagában is sok tartalmi változtatást indokolt. Az új eljárási szabályok egy része is kifogásolható volt, amin feltétlenül módosítani kell.

A lakásrendeletnek a törvények által az önkormányzatra rótt kötelező feladatok teljesítése mellett az önkormányzati prioritások megvalósítását is elő kell segítenie.
A rendelet számos helyen pontosabban és részletesebben szabályozza a lakáspolitikát.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a rendelettervezet elfogadására és támogatására.

Pula, 2024. január 24

Szenger István Bálint
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2024.(....) számú képviselő-testületi határozat

Nagyvázsony Község Önkormányzatának az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásáról és bérleti díjáról szóló 15/2004 (X.11) sz. rendelet módosításáról

Pula Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a napirendet megtárgyalta és a következő döntést hozta:

Pula Község Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárulását adja Nagyvázsony Község Önkormányzatának az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásáról és bérleti díjáról szóló 15/2004 (X.11) önkormányzati rendeletének módosításához, mely a határozat mellékletét képezi.

Felelős: Szinesi Erna Eszter jegyző

Határidő: azonnal.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

Rendelet-tervezet címe:		az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásáról és bérleti díjáról <i>szóló 15/2004 (X.II) ÖR módosításáról</i>		
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
A rendelet-tervezet elfogadásának társadalmi hatása pozitív, az önkormányzati tulajdonú lakásokban élők életminőségének javulása következtében.	A költség elven történő bérbeadás bevezetése, a piaci alapon bére adott lakások bérleti díjának emelése, továbbá a korábbi rendeletben szereplő lakás-, és helyiség bérleti díj csökkentés eseteinek szűkítése következtében az Önkormányzat bevételei növekedni fognak..	Nincs környezeti, egészségügyi következménye.	A rendeletben foglaltak végrehajtása az adminisztrációs terheket minimális mértékben növelik,	Nincs
A rendelet megalkotása szükséges, mert: A korábbi rendelet 2004-ben, 20 évvel ezelőtt született, az azóta eltelt időszakban a jogszabályi környezet, a bérleti igények és a tulajdonosi célok is jelentősen megváltoztak..				
A költségvetési rendelet elmaradása esetén várható következmények: Nem lehet hatékonyan hasznosítani az önkormányzati lakásokat.				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi:	Szervezeti:	Tárgyi:	Pénzügyi:	
Nem igényel további személyi feltételeket.	Nem igényel szervezeti változást.	Nem értelmezhető	Nem igényel	

A rendelet-tervezet elkészítésénél figyelembe vettük a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet előírásait.

Nagyvázsony Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024 (...) önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásáról és bérleti díjáról szóló 15/2004 (X.11) ÖR módosításáról

TERVEZET

Nagyvázsony község Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) bekezdésében, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, a 35. § (2) bekezdésében, a 84. §-ában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásáról és bérleti díjáról szóló 15/2004. (X. 11.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Nagyvázsony község Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Törvény) 3. § (1), (2) bekezdésében; 4. § (3) bekezdésében; 5. § (3) bekezdésében, 19. § (1) bekezdésében; 20. § (3) bekezdésében; 21. § (6) bekezdésében; 23. § (3) bekezdésében; 33. § (3) bekezdésében; 34. § (1) bekezdésében; 35 § (2) bekezdésben és a 84. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a tulajdonában lévő lakások bérletére, bérleti díjára vonatkozó egyes szabályokról az alábbi rendeletet alkotja:”

2. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásáról és bérleti díjáról szóló 15/2004. (X. 11.) önkormányzati rendelet 1. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) A Képviselő-testület az 1. számú mellékletben felsorolt lakások bérbeadásával kapcsolatos feladatok ellátásával a Polgármestert (továbbiakban: bérbeadó) bízta meg, mely feladat ellátásában a Közös Hivatal működik közre.

(3) A bérbeadással kapcsolatos, Közös Hivatal közreműködésével ellátott feladatok különösen:

- a) az üresen álló lakások rendszeres ellenőrzése ezek bérbeadásáig terjedően,
- b) a bérleti szerződést követően a lakás birtokba adása, azok rendszeres és folyamatos ellenőrzése - évente legalább két alkalommal,
- c) bérleti jogviszony megszűnése esetén a lakás birtokba visszavétele,
- d) a bérleti és használati díjak beszedése, az ehhez kapcsolódó nyilvántartások vezetése,
- e) a bérlők értesítése a bérleti díj emeléséről, minden év január 1-31-ig.”

3. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásáról és bérleti díjáról szóló 15/2004. (X. 11.) önkormányzati rendelet 2. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Önkormányzati lakást az alábbi jogcímenek lehet bérbe adni:

- a) pályázat útján,
- b) bérlőkiválasztási jog alapján,
- c) közérdekű feladatok megoldása érdekében,

(2) Önkormányzati lakást nem lakás céljára bérbe adni nem lehet.”

4. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásáról és bérleti díjáról szóló 15/2004. (X. 11.) önkormányzati rendelet 3. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Pályázat útján — legfeljebb 5 éves időtartamra — bérbe adni — a (2) bekezdésben foglaltak kivételével — a megüresedő lakásokat lehet.

(2) Nem lehet pályázat útján bérbe adni azokat a megüresedő lakásokat, amelyekre

- a) más szervnek bérlőkiválasztási joga áll fenn, a 8. § (4) bekezdésében foglaltak kivételével,
- b) közérdekű elhelyezés érdekében szükség van.”

5. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásáról és bérleti díjáról szóló 15/2004. (X. 11.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A pályázati hirdetményt az önkormányzati hirdető táblákon és a honlapon kell közzétenni.”

6. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásáról és bérleti díjáról szóló 15/2004. (X. 11.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérbeadó a bérlővel jelen rendelet 2. számú melléklete szerinti bérleti szerződést köti meg.”

7. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásáról és bérleti díjáról szóló 15/2004. (X. 11.) önkormányzati rendelet 13. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A lakás visszaadásakor meg kell állapítani a lakás és a lakásberendezések állapotát. Az elektromos és gázüzemű berendezések, illetve a fűtőberendezések üzemképességét szakértő által kiállított bizonylattal kell igazolni. Az esetleges hibákat, hiányosságokat, a megállapításokat jegyzőkönyvbe kell foglalni.”

8. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásáról és bérleti díjáról szóló 15/2004. (X. 11.) önkormányzati rendelet 15. § (4) bekezdés a)–c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A bérlő a szükséglakás kivételével a lakbér elengedésében illetve mérséklésében megállapodhat a bérbeadóval, ha a)

- „a) bérbeadó a bérlőt a lakás rendeltetésszerű használatában akadályozza,
- b) bérlő a bérbeadót terhelő kötelezettségeket részben, vagy egészben magára vállalja.
- c) lakás műszaki állapota a bérlőnek fel nem róható okból nem kielégítő.”

(2) Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásáról és bérleti díjáról szóló 15/2004. (X. 11.) önkormányzati rendelet 15. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) A lakbér mértékét a 3. sz melléklet tartalmazza”

9. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásáról és bérleti díjáról szóló 15/2004. (X. 11.) önkormányzati rendelet 18. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Bérbeadó - az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

(2) Az önkormányzati bérlakások bérlői természetes személyazonosító és egyéb személyes adatai a lakásbérlet megszűnésétől számított 5 évig – A személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 2011. évi CXII. törvényben foglalt szabályok szerint – kezelhetők.”

10. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásáról és bérleti díjáról szóló 15/2004. (X. 11.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző az önkormányzati hirdetőtáblán történő kifüggesztés útján gondoskodik.”

11. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásáról és bérleti díjáról szóló 15/2004. (X. 11.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásáról és bérleti díjáról szóló 15/2004. (X. 11.) önkormányzati rendelet a 2. melléklet szerinti 3. melléklettel egészül ki.

12. §

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásáról és bérleti díjáról szóló 15/2004. (X. 11.) önkormányzati rendelet

- a) 4. § (6)–(9) bekezdése,
- b) „A lakbérek megfizetésének támogatása.” alcíme,
- c) 1. melléklet 2. pontja,

13. §

- (1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) Az 1–12. §, az 1. melléklet és a 2. melléklet 2024. február 1-jén lép hatályba.

Fábry Szabolcs János

polgármester

Szinesei Erna Eszter

jegyző

Jelen rendelet kihirdetésre került Nagyvázsony községben 2024. január napján.

Szinesei Erna Eszter
jegyző

„2. melléklet a 15/2004. (X. 11.) önkormányzati rendelethez a 15/2004. (X. 11.) önkormányzati rendelethez

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

- Nagyvázsony község Önkormányzata, képviseli polgármester (8291 Nagyvázsony, Kinizsi Pál u. 96., törzsszám: 428798, adószám: 15428794 – 2-19., Ksh azonosító: 15428794 – 8411 – 321 – 19.),
- Mencshely község Önkormányzata, képviseli polgármester (8271 Mencshely, Fő u. 21., törzsszám: 431440, adószám: 15431442-1-19., Ksh azonosító: 15431442-8411-321-19.),
- Pula község Önkormányzata, képviseli: polgármester (8291 Pula, Fő u. 32., törzsszám: 431451., adószám: 15431459-1-19., Ksh azonosító: 15431459-8411-321-19.),

szám alatti szervezetek (a továbbiakban: Bérbeadó) mint tulajdonosok,

másrészről(születési hely, idő:....., anyja neve:) szám alatti lakos között a mai napon az alábbiak szerint:

1. Bérbeadó napján kitakarított állapotban bérbe adja, Bérló pedig napjától határozott időre - Nagyvázsony község Önkormányzatánál fennálló szolgálati jogviszonyának, de maximum napjáig - határozott időtartamra bérbe veszi a bérbeadó tulajdonát képező, a 8291 Nagyvázsony, Malomkő u 5/.....- természetben a nagyvázsonyi 1001/3. hrsz. alatt található ingatlan felső szintjén lévő m2 alapterületű helyiség együttest (a továbbiakban: ingatlan).

2. Bérbeadó, mint az 1. pontban írt ingatlan tulajdonosa az ingatlan bérbeadói teendőinek ellátásával Nagyvázsony község polgármesterét bízta meg.

3. A Bérbeadó bérbe adja, a bérló bérbe veszi az 1. pontban írt ingatlant az alábbi feltételek szerint.

4. Szerződő felek a bérleti díj összegét **havonta Ft, azaz forintban** állapítják meg. A kaució összegét- **Ft, azaz forintban állapítják meg**, mely kauciót a szerződés megkötésekor a Bérló a Bérbeadónak a házipénztárába befizet, és a szerződés megszűnésekor egy összegben, készpénzben a Bérló részére visszajár.

A bérleti díj nem foglalja magában a Bérlemény közüzemi díjait, melynek leolvasása a tárgyható 5. napján esedékes. A Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés aláírását követően, 1 hónapon belül a lakás közüzemi fogyasztásmérőit a nevére átírta és a szerződés aláírását követő időre ő viseli a közüzemi fogyasztások ellenértékét.

5. A szerződés általános feltételei

5.1. A Bérbeadó gondoskodik

- a.) az épület karbantartásáról, valamint az épület központi berendezéseinek üzemképes állapotáról,
- b.) a falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről,
- c.) a közterületre és a közös használatra szolgáló helyiségekre, területre néző ajtók és ablakok külső felületeinek mázolásáról,
- d.) a ingatlanban lévő fogyasztásmérőről, illetőleg biztosítótábláról kezdődő elektromos vezetéknek és érintésvédelmi rendszernek felújításáról vagy a hatósági előírásoknak megfelelő kialakításáról,

- e.) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és terület tisztántartásáról és szükség szerinti megvilágításáról, vagy az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és terület tisztántartásával és szükség szerinti megvilágításával járó költségek viseléséről,
- f.) a háztartási szemét elszállításáról,
- g.) a ingatlan rendeltetésszerű használatának és lakhatásának biztosításáról.

5.2. Az épület központi berendezései.

- a.) az egész épületet szolgáló központos fűtőberendezés, ideértve a ingatlanban lévő vezetékszakaszt és fűtőtesteket is,
- b.) a víz-csatorna és gázvezeték a hozzátartozó szerelvényekkel, ideértve a ingatlanban lévő vezetékszakaszt is, az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszert a ingatlanban lévő fogyasztásmérőig, illetve biztosító tábláig,

6. A bérlő feladata.

A bérlő gondoskodik:

- a.) a ingatlan burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról. A karbantartás körébe tartozik különösen a hideg-, melegburkolat javítása, védőkezelése, szükség szerint a falak festése, meszelése, a tapéta cseréje, ajtók, ablakok és ingatlan berendezéseinek javítása és mázolás, továbbá a zárak, vasalások cseréje,
- b.) a ingatlan burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről, kivéve, ha az a bérbeadó munkavégzésével kapcsolatban merült fel,
- c.) elektromos vezetéknek és érintésvédelmi rendszerének a ingatlanban lévő fogyasztásmérőtől, illetőleg a biztosító táblától kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, a kapcsolók és csatlakozó aljak cseréjéről,
- d.) a ingatlan tisztántartásáról,
- e.) a ingatlan berendezéseinek felújításáról és cseréjéről,
- f.) az épületben, berendezéseiben, felszereléseiben, a ingatlanban saját maga vagy a vele együtt tartózkodó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról, illetőleg az okozott kár megtérítéséről.

7. A ingatlan átadása és visszaadása.

A Bérbeadó a bérbevett ingatlant, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.

Az átadásról jegyzőkönyvet és leltárt kell készíteni. A jegyzőkönyvben kell rögzíteni a ingatlan és a berendezések állapotát, valamint azt, hogy az ott felsorolt hibákat és hiányosságokat a bérbeadó mikorra számolja fel. A felek megállapodhatnak, hogy a hibák, hiányosságok felszámolásától a bérbeadó költségére a bérlő gondoskodik.

Ha a hibák, hiányosságok következtében a ingatlan vagy egyes részei rendeltetésszerűen nem használhatók a bérlő a hibamentes átadásig bémérséklésre tarthat igényt.

Ha a hiba hiányosság olyan mértékű, hogy a ingatlan nem használható a helyreállításig, illetve a birtokbavételig, használatbavételig, a bérlőt lakbérfizetési kötelezettség nem terheli.

A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a ingatlant és a ingatlan berendezéseit leltár szerint rendeltetésszerű használatra alkalmas köteles a bérbeadónak átadni.

Az átadásról jegyzőkönyvet kell felvenni és rögzíteni kell a ingatlan és a berendezések tényleges állapotát. Ha a bérlő mulasztása következtében a ingatlan és a berendezések használata korlátozott, vagy a bérlő szerződésszegéséből adódóan hiányosság, hiba keletkezett, vagy a ingatlan állaga leromlott a bérlő felel a mulasztásért, illetőleg a ingatlan és a berendezések állapotáért.

Meg kell állapítani a helyreállítás, javítás mértékét és határidejét. Ha a bérlő nem vállalja vagy a teljesítésre szóló határidőt a bérbeadó nem fogadja el, a bíróságtól kell kérni a bérlő felelősségének megállapítását és bérlő mulasztását.

Ha a bérlő hibájából adódóan a bérbeadó a ingatlant nem tudja hasznosítani, a bérlő a kiesett bérleti díjért is felel.

8. A bérbeadó és a bérlő felelőssége a ingatlan használatáért.

A bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása alatt szavatol azért, hogy a ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas. Ha a kötelezettségét megszegi, a hibás teljesítés jogkövetkezményeit úgy kell alkalmazni, hogy a bérlőt árleszállítás helyett a lakbér mérséklése illeti meg.

Ha a bérlő követ el szerződésszegést a ingatlan használatával kapcsolatban vagy karbantartási, felújítási csere kötelezettségének a bérbeadó felszólítására nem tesz eleget a bérbeadó a törvényben megállapított módon a bérleti jogviszonyt felmondhatja.

9. A bérbeadó, illetőleg a bérlő kötelezettség teljesítésének módja

A felek a 8. pontban vállalt felelősségen és kötelezettségen felül a következőképpen járhatnak el, illetve gyakorolhatják a szerződésből adódó jogaikat.

a.) A bérbeadó az 5. pontban felsorolt épületrészeket, berendezéseket fenyegető azonnali beavatkozást igénylő munkák elvégzése érdekében a szükséges intézkedést haladéktalanul köteles megtenni. Egyéb hibák esetében pedig a szükséghez mérten gondoskodik a hiba elhárításáról, illetve a munka végzéséről.

b.) A bérlő a 6. pontban felsorolt kötelezettségét a ingatlan rendeltetésszerű használatával, az épület állagvédelmével összefüggésben, illetve attól függően tartozik teljesíteni.

c.) Ha a bérlő, illetve a bérbeadó a másik fél írásbeli felszólítása ellenére sem teljesíti kellő időben kötelezettségét, vagy nem nyilatkozik, akkor a másik fél az azonnali beavatkozást igénylő munkák esetében egyidejű értesítési kötelezettséggel a másik fél költségére és veszélyre a szükséges munkákat elvégzetheti. Egyéb munkák esetében pedig a felhívás eredménytelen elteltétől számított 60 nap elmúltával egyidejű értesítési kötelezettséggel a ingatlanok rendeltetésszerű használhatóságát vagy az épület állagvédelmét érintő munkálatokat a másik fél költségére elvégzetheti.

d.) a bérlő köteles tőrn

- az épület a bérlemények karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével, korszerűsítésével kapcsolatos munkák elvégztetését

- saját bérleményében építési szerelési munkák elvégzését, ha az az épület vagy más bérlemények állagának megóvása, lényeges hiba elhárítása, kár megelőzése érdekében szükséges.

Ha a felek akadályozzák az épület egészét vagy más bérlemények lakhatóságát érintő munkák elvégztetését és ebből kár keletkezik, az okozott kárért a kárt előidéző a polgári jog szabályai szerint felel.

Ha a bérlő tőrési kötelezettségének kellő időben nem tesz eleget, vagy az épület állagvédelmével, más bérlemények rendeltetésszerű használatával kapcsolatban ingatlanában, helyiségében nem engedi meg a szükséges munkák végzését, esetleges feltárását és ebből állagromlás vagy kár bekövetkezése várható, a bérlő e magatartása a szerződés lényeges megsértésével jár, a bérbeadó a bérleti jogviszonyt felmondhatja.

Ha a felek bármelyike az épületben vagy bármely bontási, átalakítási munkát végez, és a munkavégzés helyreállítást igényel, a munkát végző, végeztető köteles a helyreállítás eredeti állapot visszaállítása iránt intézkedni.

10. Átalakítás, ingatlan-, épületbővítés, korszerűsítés

A bérlő és a bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a ingatlant a megállapodásban előírt módon és határidőig átalakíthatja, korszerűsítheti. A munkák elvégzéséhez a megállapodáson túl a bérlőnek előzetesen bérbeadói hozzájárulást kell kérnie. A bérbeadói hozzájárulás nem pótolja a külön jogszabályokban előírt hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettségét. Az engedélyek beszerzése és az ezekkel kapcsolatos költségek viselése a bérlő feladata.

Ha a bérlő a bérbeadótól a ingatlan tervezett átalakításához, korszerűsítéséhez hozzájárulást kér, ismertetnie kell az általa elvégztetni kívánt munkát, ennek várható költségét - költségvetés becsatolásával - és a bérbeadó kívánságára a munka jellegétől függően mellékelni kell a műszaki leírást és a tervet.

Ha a bérbeadó a hozzá benyújtott iratok alapján korszerűsítési munka esetében 30 napon, egyéb munka (átalakítás, felújítás, stb.) esetében 60 napon belül nem nyilatkozik, a bérbeadó részéről a munka elvégzéséhez szükséges hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

A költségek viseléséről és azoknak a bérlő részére történő megtérítéséről a megállapodásban kell rendelkezni.

Amennyiben a bérbeadó az átalakítási, korszerűsítési munka költségeit vállalja, úgy a bérlő a bérbeadóval kötött megállapodás szerint a költségeit a bérlői díj erejéig érvényesítheti.

A bérbeadó nevében eljáró személy csak első osztályú minőségű munkát és anyagköltségként csak közepes árfekvésű, első osztályú anyagminőséget köteles átvenni. Luxusigények megtérítését a bérlő nem követelheti.

A költségek megtérítését a bérlő a munka befejezésétől - jogszabályban rögzített esetben a használatbavételi engedély megadásától - számított egy éven belül kérheti a bérbeadótól.

Amennyiben a bérlő a munkát a kivitelezésre vállalt határidőre nem, illetve nem megfelelő minőségben végezte el, beszámítási igényét elveszti. A befejezési határidő egy alkalommal 30 nappal meghosszabbítható. Nem megfelelő minőségben végzett munka esetén - amennyiben a szakszerűtlen kivitelezés bérbeadói érdeket sért - a bérlő köteles az eredeti állapotot helyreállítani. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A bérlő a saját költségén - bérbeszámítási igény nélkül - létesített, a bérlő karbantartási körébe nem tartozó és a leltárban nem szereplő ingatlan berendezési tárgyait a ingatlan visszaadásakor a ingatlan állagának sérelme nélkül köteles elbontani és elszállítani, valamint az eredeti állapotot visszaállítani vagy annak költségét megtéríteni. A bérlő a ingatlan berendezési tárgyait leszerelés és elvitel helyett a bérbeadónak megvásárlásra felajánlhatja. A bérbeadó a bérlőnek 15 napon belül az ajánlatra köteles válaszolni.

A ingatlan használatával kapcsolatos egyéb megállapodások, kikötések.

11. A bérleti jogviszony szüneteltetése

Ha az épület vagy a ingatlan átalakításával, bővítésével, felújításával, karbantartásával kapcsolatos munkák csak a ingatlan kiürítése esetén végezhetőek el, és a bérlők, valamint a vele jogszerűen együttlakó személyek átmeneti elhelyezése biztosított a ingatlanbérleti jogviszony szünetel.

A szünetelést és az átmeneti ingatlan megfelelőségét a felek megállapodásának hiányában a bíróság határozata állapítja meg.

A szünetelés időtartamára a bérlő és a vele együtt lakó személyek a ingatlant kötelesek kiüríteni, és az átmeneti vagy a megállapodás szerinti ingatlanba költözni. Az építési munkák befejezésével a bérlő és a vele együttlakó személyek kötelesek a korábbi ingatlanukba visszaköltözni.

A szünetelés időtartama alatt bérlőt a kiürített ingatlana után a bérleti díj fizetési, valamint ingatlannal kapcsolatos karbantartási, pótlási és cserekötelezettség nem terheli.

12. A bérleti díj esedékessége.

Bérlő 4. pont szerint számított bérleti díjat előre, a tárgyhoz 12. napjáig köteles a Bérbeadó részére, bizonylat ellenében, átutalással a (MBH Bank Zrt.) 73200017-10000290 számú folyószámlára, „bérleti díj” megjelöléssel megfizetni.

Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a bérleti időszak lejártát követően a bérlet időszaka alatt keletkezett rezsiköltséggel egymással szemben elszámolnak.

13. Ha a bérlő a fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat, a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit nem teljesíti, illetve a bérlémenyt, a közös használatra szolgáló helyiségeket, illetve területet rongálja, vagy rendeltetésükkel ellentétesen használja, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre történő figyelmeztetéssel - a teljesítésre, illetve a szerződésszerű magatartás tanúsítására írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további 8 napon belül írásban azonnali hatályú felmondással élhet.

14. A bérlet megszűnése.

A felek a bérleti szerződést bármikor írásban felmondhatják. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, azzal azonban, hogy a felmondási idő nem lehet kevesebb 30 napnál.

A Bérő jelen bérleti szerződés megszűnését követő 8 napon belül a bérleményt és annak berendezési tárgyait az átadáskori állapotnak megfelelően és felszereltséggel köteles a bérbeadó részére visszaadni. Bérő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérbeadó nem köteles részére másik bérleményt vagy helyiséget biztosítani.

15. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben az 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a Ptk. szabályai irányadók.

Felek a szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt írták alá.

Nagyvázsony, 20.....

Nagyvázsony község Önkormányzata

..... polgármester

Bérbeadó

Bérbevevő

Mencshely község Önkormányzata

.....

polgármester

Pula község Önkormányzata

.....

polgármester

Pénzügyi ellenjegyző:

Jogi ellenjegyző:

„3. melléklet a 15/2004. (X. 11.) önkormányzati rendelethez

Önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértéke

1. Költségelven bérbe adott lakások lakbérének mértéke:

	A	B
1	Komfortfokozat	Lakbér mértéke (Ft/m ² /hó)
2	összkomfortos	720,0

2. Szolgálati lakások lakbérének mértéke:

	A	B
1	Komfortfokozat	Lakbér mértéke (Ft/m ² /hó)
2	összkomfortos	505,0

3. A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérének mértéke:

	A	B
1	Komfortfokozat	Lakbér mértéke (Ft/m ² /hó)
2	összkomfortos	290,0

”

Végső előterjesztői indokolás

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásáról és bérleti díjára vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet módosítása időszerű.

A települési önkormányzat lakásgazdálkodási tevékenysége tekintetében irányadó törvényi szabályozást a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) tartalmazza.

A települési önkormányzat a Lakástörvény 34. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati lakások lakbérének mértékét, továbbá a Lakástörvény 35. § (2) bekezdése nyomán – ezzel összefüggésben – a bérlő által fizetendő külön szolgáltatások díját önkormányzati rendeletben állapítja meg.