

Jánoshalma Város Önkormányzat
14/2006(V.25.) Ör.sz.
rendelete
az önkormányzati lakások bérletéről
(26/2009.(X.16.) önkormányzati rendelettel egységes szerkezetben)

A Képviselő-testület az Alkotmány 44/A. §.(1) bek. a.) pontjában biztosított alapjogával élve, az Ötv. 16.§.(1) bekezdése valamint a *2005. évi CXXXII. törvénnyel módosított, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról* szóló 1993. évi LXXVIII. sz. törvény 3.§.(1)bek. 19.§.(1)bek. valamint 20.§.(3)bekezdésében /tov. Lakástörvény/ kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja.

Első rész

A rendelet hatálya

1.§.

A rendelet hatálya kiterjed Jánoshalma Város Önkormányzat tulajdonában lévő minden lakásra.

A lakásbérlet létrejötte

2.§.

/1/ A Polgármesteri Hivatal nyilvántartást vezet az Önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról.

A lakások típusai:

- a.) szociális helyzet alapján bérbe adható lakások
- b.) bérlőkijelölési jog figyelembevételével bérbe adható lakások
- c.) szolgálati lakások

3.§.

/1/ A lakásbérleti szerződéssel kapcsolatos jogokat – a Lakástörvényben és jelen rendeletben foglaltak szerint - a Szociális és Egészségügyi Bizottság javaslatára a polgármester gyakorolja.

4.§.

/1/ Szociális helyzet alapján lakás annak adható bérbe akinek – a vele együtt költöző személyeket is figyelembe véve - az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150 %-át, egyedülálló esetében a 200 %-t.

/2/ Nem jogosult szociális bérlakásra, akinek:

- a.) jövedelme a 4.§. /1/ bekezdésben megjelölt jövedelmi szintet meghaladja.
- b.) vagy nem haladja ugyan meg, de a Sztv. 4.§. /1/ bekezdés b. pontjában megjelölt vagyonnal rendelkezik.

/3/ Szociális helyzet alapján legfeljebb az alábbi méretű lakás adható bérbe:

- két személyig 1-2 lakószoba
- három személy esetében 1,5-2,5 lakószoba
- négy személy esetében 2-3 lakószoba
- öt és több személy esetében 2,5-3,5 lakószoba

/4/ Az az kérelmező, aki szociális helyzete alapján kíván lakást bérelni, bérleti ajánlatot tesz a Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Osztályán.

Polgármester az ajánlatot akkor fogadja el, ha az ajánlattevő megfelel a fenti feltételeknek, egyúttal kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti ajánlattevőkkel a szociális helyzet alapján kialakult sürgősségi sorrend, azon belül pedig az ajánlattétel időrendje szerint köt bérleti szerződést.

5. §.

/1/ Szociális bérlakás juttatásánál sürgősségi szempontok, melyet a polgármester mérlegel:
Elsőségsben indokolt részesíteni:

- a.) akiknek a lakásában lakó személy vagy személyek a fertőző betegségek veszélyének vannak kitéve.
- b.) többgyermekes családot.
- c.) zsúfolt körülmények között lakókat.
- d.) rossz műszaki állapotú lakásban lakókat.

/2/ Megüresedett bérlakások bérleti szerződésének megkötése előtt a Szociális és Egészségügyi Bizottság teszi meg a javaslatát a juttatások sorrendjéről.

Amennyiben több az ajánlattevő, mint ahány üres bérlakás van, az igénylők továbbra is nyilvántartásban maradnak.

6.§.

Önkormányzati lakás - nem lakás céljára - nem adható bérbe csak akkor, ha a jelentkező lakásigényeket az Önkormányzat maradéktalanul ki tudja elégíteni.

A felek jogai és kötelezettségei

7.§.

/1/ A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, két hónapot meghaladó távollétet és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére

bejelenteni. Ez a szabály a 2006. március 31-ét követően létrejött új szerződések esetén alkalmazandó.

/2/ Bérelő a lakás használatáért és a szerződés keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásért lakbért köteles fizetni.

/3/ Bérelő a bérleti szerződésben tudomásul veszi, hogy az Önkormányzati rendelet módosítása esetén jogosult a bérbeadó a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani a következő naptári év január 1. napjával.

/4/ Amennyiben a bérelő a módosított bérleti díjjal nem ért egyet, a Lakástörvény 6.§. /2/ bekezdésében foglaltak szerint a bérelő annak megállapítását a bíróságtól kérheti.

8.§.

/1/ Bérbeadó és a bérelő megállapodhatnak, hogy a lakást bérelő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel.

Megállapodásban felmerülő költségek megtérítését és annak feltételeit is meg kell határozni.

A lakás rendeltetésszerű használatára alkalmas akkor, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek.

Amennyiben a bérelő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a lakást, megállapodhatnak:

a.) bérbeszámítás útján is elszámolhatja a bérelő költségeit

b.) megállapodhatnak a felek lakbér mérséklésben is

/2/ Szerződés megkötésekor létrejött ilyen megállapodás esetén tételesen rögzíteni kell az elvégzendő munkát, a kezdés és a befejezés időpontját és mindkét fél által elfogadott szakértő által készített költségvetés szerinti bekerülési összeget.

/3/ Megállapodás hiányában a 2006. III. 31-ét követően létrejött új szerződések esetén a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérelőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

9.§.

Bérelő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak és ablakainak, valamint berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

10.§.

/1/ Bérbeadó és a bérelő megállapodhatnak abban, hogy a bérelő a lakást átalakítja, korszerűsíti. növekedett. Bérelő egyúttal vállalja a lakás új besorolásának megfelelő lakbér megfizetését.

/2/ Amennyiben a bérbeadó a korszerűsítési és átalakítási munkákhoz hozzájárult, bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérbeadó megtérítési kötelezettsége a bérleti jogviszony megszűntekor fennálló értéknövekedéshez igazodik. Ezt az igényt a bérleti jogviszony megszűnését követő 1 éven belül érvényesítheti.

11.§.

/1/ Felek akár a szerződéskötéskor, akár megszűnésekor megállapodhatnak abban, hogy a lakás visszaadásakor lakást és a lakás berendezéseket bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a kölcsönösen elfogadott bérlői költségtérítés fejében, melyet a bérlő a bérbeadónak a munka megkezdése előtt egy összegben kifizet.

/2/ Lakás leadásakor kötelezően elvégzendő munkák az alábbiak.

- az átvételkori vagy a bérbeadó hozzájárulása esetén leadáskori állapotnak megfelelő falfestés
- fentiek szerinti mázolás
- lakás berendezések kijavítása.

12.§.

A bérbeadó a bérlővel jelen rendelet 1. sz. melléklete szerinti bérleti szerződést köti meg.

Lakást jogcím nélkül használó személy használat első két hónapjában az önkormányzati rendelet szerinti lakbérnek megfelelő használati díjat fizet, ezt követően további hat hónapon keresztül ennek kétszeresét, majd ettől kezdődően hathavonta duplázódik a használati díj mértéke. *Ez a rendelkezés nem alkalmazható, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt.*

13.§.

/1/ Bérlő a *Lakástörvény 21.§.-ban meghatározott eseteken kívül* - lakásába a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén - befogadhatja élettársát és testvérét, ha azok saját lakással /tulajdon, bérlet, társbérlet/ nem rendelkeznek.

14.§.

(1) A bérbeadó évente legalább két alkalommal köteles a helyszínen ellenőrizni – a bérlő sürgősségi háborítása nélkül – a rendeltetésszerű használatot valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését.

(1) A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tölteni köteles. A bérlő túrés kötelezettségének nem teljesítése rendkívüli felmondási ok.

A lakásbérlet megszűnése

15.§.

/1/ Szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy - más jogszabályokban meghatározott kivételektől eltekintve - másik lakásba való elhelyezésre nem tarthat igényt.

A lakbér mértéke

16.§.

/1/ Lakbérek mértékét külön önkormányzati rendelet szabályozza.

Záró rendelkezések

17.§.

E rendelet kihirdetése napján lép hatályba és egyidejűleg hatályát veszti a 11/2004(IV.22.) sz. rendelet

/2/ E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a 2005. évi CXXXII. törvénnyel módosított, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.

JOGHARMONIZÁCIÓS ZÁRADÉK¹

18.§

„E rendelet a belső piaci szolgáltatásról szóló az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelését szolgálja.”

Jánoshalma, 2006. május 25.

Rapcsák András sk.
polgármester

Dr. Benda Dénes sk.
jegyző

*Kihirdetve:
Jánoshalma, 2006. május 26.*

*Dr. Benda Dénes
Jegyző*

¹ *Módosította: 26/2009.(X.16.) sz. rendelet*