

**Ellend község képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről szóló
2/1994.(III.28.)számú rendelete**

A képviselő-testület a lakások és egyéb helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993.évi LXXVIII. sz. törvényben kapott felhatalmazás alapján, az alábbi rendeletét alkotja.

ELSŐ RÉSZ : A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

I.FEJEZET: A LAKÁSBÉRLETEK LÉTREJÖTTE

1.§

- (1) Az önkormányzat képviselő-testületének hivatala folyamatos nyilvántartást vezet, az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról.
- (2) A mindenkori lakásállomány 10%-át a szociális helyzetük alapján rászorulóknak részére kell bérbeadni. Ugyancsak ez az arány tartandó az évenkénti bérbeadások számát tekintve, kivéve, ha a bérbeadandó lakások minőségi összetétele olyan, hogy azokra nincs fizetőképes kereslet a szociális rászorulóknak köréből.
- (3) A lakásállomány fennmaradó része szabad piaci viszonyok között bérbe adható.

2.§

- (1) A szociális helyzet alapján adható bérbe az önkormányzati lakás annak:
 - a.) akinek családjában – vele együtt költöző családtagokat számítva- az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a nyugdíjminimum másfélszeresét, egyedülálló esetében a kétszeresét
(Az összeghatár helyileg változó, kiköthető, hogy jelentős vagyonnal, lakással, stb. ne rendelkezzen.)
 - b.) akinek beköltözése esetén az önkormányzat rendelete alapján, valószínűsíthetően lakásfenntartási hozzájárulás jár.

- (2) A szociális helyzet alapján legfeljebb az alábbi méretű lakás adható bérbe:

1-3 fő	2 szoba
4-6 fő	3 szoba
minden további költöző esetén félszoba	

- (3) Az az állampolgár aki szociális helyzete alapján kíván lakást bérelni, bérleti ajánlatot tesz az önkormányzatok hivatalában. A bérleti szerződés megkötésére jogosult szerv, 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.

3.§

- (1) A piaci feltételekkel bérbeadható lakások jegyzékét az arra jogosult szerv nyilvánosan közzé teszi. A beérkező bérleti ajánlatok közül a számára gazdaságilag legkedvezőbbet fogadja el, szükség esetén licitálást is rendezhet.
- (2) A település érdekében a lakással rendelkező szerv a piaci hasznosításra kijelölt lakások meghatározott részét – határozott időre, vagy feltétel beálltaig- meghatározott munkakört betöltő személy számára adhatja bérbe.

4.§

- (1) A lakásbérleti szerződésekkel kapcsolatos jogokat-jelen rendeletben foglaltak szerint Szilágy község polgármester gyakorolja.
- (2) A képviselő-testület a bérbeadási jogkör gyakorlóját, évente beszámoltatja.

5.§

Nem lakás céljára a teljes lakásállomány legfeljebb 5 %-a (pl: 1-5 adható bérbe) legfeljebb 3 év határozott időtartamra

6.§

Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés csak a házastársak közös kérelme esetén köthető.

7.§

- (1) Amennyiben önkormányzati lakásban társbérleti lakrész ürül meg és a visszamaradó társbérlő megfelel a 2 §-ban leírtaknak, részére az egész lakás bérbeadását fel kell ajánlani.
- (2) Amennyiben a visszamaradt társbérlő nem kíván élni ezzel a lehetőséggel, részére megfelelő cserelakás ajánlandó fel.
- (3) Amennyiben fenti megoldások nem alkalmazhatók, lehetőség szerint gondoskodni kell a volt társbérleti lakás műszaki megosztásáról és több önálló lakássá alakításáról.
- (4) Ha a visszamaradó társbérlő jelen rendeletben szabályozott lakásigényét meghaladja az egész bérlemény, de ő azt bérelni kívánja, erre lehetőség van, de ebben az esetben lakhatási támogatásra és lakbértámogatásra igényt tarthat.

II. FEJEZET

A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

8.§

- (1) Bérbeadó jelen rendelet mellékletében közölt lakbérek alapján akkor köt szerződést, ha azt a jövőbeni bérlő elfogadja.
- (2) A bérleti szerződés külön kitételként tartalmazza, hogy a bérbeadó az önkormányzati rendelet módosítása –vonatkozó jogi korlátok között- jogosult a szerződés, bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani a következő naptári év január 1. napjával, de legalább az első módosított bérleti díjú hónapot megelőző 90 nappal.
- (3) Amennyiben a bérlő a módosított díjjal nem ért egyet A lakástörvény 6 §. (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

9.§

A lakás komfortfokozatának megfelelő lakásberendezéseket a törvény 2. számú mellékletének 12. pontja tartalmazza.

10.§

A bérbeadó a bérlővel bérleti szerződést köt.

11.§

- (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak arra vonatkozóan, hogy a lakást bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.
- (2) A szerződés megkötésekor létrejött ilyen megállapodás esetén tételesen rögzíteni kell az elvégzendő munkákat , a kezdés és befejezés időpontját és mindkét fél által elfogadott, szakértő által készített költségvetés szerinti bekerülési összeget.
- (3) A bérlő ráfordításait lakbérének szüneteltetésével, vagy mérséklésével nyerheti vissza

12.§

- (1) A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, airtainak és ablakainak valamint berendezésének karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről. A lakbér rendeleti megállapítása a kötelezettség figyelembevételével történik. Ettől eltérő megállapodás esetén a bérlő hozzájárul ahhoz, hogy lakbérét a bérbeadó által elvégzett fenti munkák éves összegével emelten állapítsa meg az önkormányzat rendelete.
- (2) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. Bérbeadó a költségeket akkor vállalhatja át, ha a lakás komfortfokozata ezáltal növekedett. Bérlő egyúttal vállalja a lakás új besorolásának megfelelő lakbér

fizetését. A munkák elkészítésére és a költségek megtérítésére egyebekben a 11 §. Előírásai irányadók. Amennyiben a bérbeadó korszerűsítési és átalakítási munkákhoz hozzájárult, a bérleti jogviszony megszűnése esetén bérlő igényt tarthat a megállapodásban foglalt értéknövelő beruházásai megtérítésére, a megállapodástól függően, de mindenképpen a bérlet megszűnésétől számított egy éven belül egy összegben.

14.§

(1) A felek akár szerződéskötéskor, akár megszűnéskor megállapodhatnak abban, hogy a lakás visszaadásakor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, a kölcsönösen elfogadott bérlői költségtérítés fejében.

(2) A lakás leadásakor kötelezően elvégzendő munkák az alábbiak:

- a. az átvételkori vagy a bérbeadó hozzájárulása esetén leadáskori állapotnak megfelelő falfestés (meszelt, enyves, diszperziós stb.)
- b. fentiek szerinti mázolás
- c. lakásberendezések kijavítása, stb.

15.§

A képviselő-testület felhatalmazza a 4.§-ban meghatározott bérbeadót a jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a bérlővel történő megállapodás tartalmának meghatározására.

16.§

A lakást jogcím nélkül használó személy a használat első 6 hónapjában a rendelet szerinti lakbérnek megfelelő használati díjat, ezt követően ennek kétszeresét köteles megfizetni (A mérték lehet fokozatosan emelkedő 5 -100%-ig, pl. félévente.

17.§

A bérlő a törvényben meghatározott eseteken kívül-lakásába a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén- befogadhatja élettársát és testvérét. (a kör tetszés bővíthető, vagy szűkíthető) ha azok saját lakással (tulajdonbérlet, társbérlet) nem rendelkeznek.

III. FEJEZET A LAKÁSBÉRLET MEGSZÚNÉSE

18.§

- (1) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony a tv. 23 §.(3) bekezdése alapján szűnik meg alacsonyabb lakbérű cserelakás biztosítása esetén a bérlő jogosult a két lakás éves lakbére közötti különbszet tízszeresének, mint értékkülönbszet miatti pénzbeli térítésnek kifizetésére.
- (2) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony az (1) bekezdésben foglaltak szerint, de cserelakás biztosítása nélkül szűnik meg, bérlő pénzbeli térítésként korábbi éves lakbére tízszeresére tarthat igényt.
- (3) Az előző bekezdésben foglaltak szerint kell eljárni akkor is, ha bérleti jogviszonya a tv. 26 §.(1) bekezdés alapján szűnik meg.

19.§

Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakásra cserélhető el.

20.§

- (1) A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – más jogszabályokban meghatározott kivételektől eltekintve -másik lakásban való elhelyezésre nem tarthat igényt.
- (2) A tv. 31§.(3) bekezdésében meghatározott esetben a jogosultat legalább szükséglakás illeti meg.

IV. FEJEZET A BÉRLET

21.§

- (1) Bérlő a lakás egy részét a bérbeadó előzetes hozzájárulásával albérletbe adhatja. A hozzájárulás nélküli albérletbe adás olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, (ezt a szerződésben közölni kell), amely megalapozza a tv. 24.§ (1) bekezdésének b.) pontjában foglalt felmondást.
- (2) Teljes lakás albérletbe adásához hozzájárulás nem adható.
- (3) A bérlő csak olyan albérleti szerződés megkötéséhez kaphat hozzájárulást, amely garantálja, hogy a lakásbérlet megszűnése esetén az albérlet is megszűnik
- (4) Nem adható hozzájárulás szükséglakás, vagy egyszobás lakás egy részének albérletbe adásához.

V. FEJEZET
A LAKBÉR MÉRTÉKE, A KÜLÖN SZOLGÁLTATÁS DÍJA

22.§

A lakbérek és lakbértámogatás mértékét 1994. május 30-ig külön rendelet szabályozza, addig a lakbérek mértéke azonos a törvény kihirdetésekor érvényessel.

II. RÉSZ : A HELYISÉGGAZDÁLKODÁS SZABÁLYAI

23.§

- (1) A képviselő-testület hivatala rendszeres nyilvántartást vezet a bérbeadás útján hasznosítható helyiségekről
- (2) Az üres helyiségek bérbeadása nyilvános pályáztatás, vagy licit útján történí, kivéve a helyiség jellege, rendeltetése, vagy valamely jogszabályi előírás mást indokol.
- (3) A minimális bérleti díjak településre és helyiség típusra érvényes mértékét a képviselő-testület évente határozatban állapítja meg, a bérbeadó szerv részére.
- (4) A bérbeadásra kijelölt szerv: Berkesd község polgármestere
- (5) A helyiség bérletére vonatkozó szerződés csak határozott időre köthető.

24.§

Az önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházásához, vagy cseréjéhez hozzájárulás nem adható

25.§

E rendelet kihirdetése napján lép hatályba, egyidejűleg hatályát veszti az 1/1993.(XII.30.) számú együttes rendelet.

Ellend, 1994. március 28.

Hornung György sk.
Polgármester

Lezsákné Csima Mária sk.
köjegyző

Záradék:

E rendelet Ellend község területén kihirdetésre került 1994. március 30-án.

Lezsákné Csima Mária sk.
köjegyző