

Kaposmérő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

12/2006. (XII.1.)
rendelete

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről

(Egységes szerkezetben a módosításáról szóló 8/2007.(VII.2.), 20/2008. (XII.15.), 6/2009.(X.1.), 24/2011.(XII.15), 11/2012. (VII.16., 8/2018.(VIII.1.), 12/2018.(XI.01.) rendelettel.)

Kaposmérő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: önkormányzat) a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) 19. §, 34 §, 36. § (2) bekezdésének felhatalmazásai alapján a következő rendeletet alkotja:

A RENDELET HATÁLYA

1. §

(1)¹¹ A rendelet hatálya kiterjed Kaposmérő belterületi részén lévő, az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra (továbbiakban: önkormányzati lakások) és nem lakás célú helyiségekre. A rendelet hatálya nem terjed ki Kaposmérő külterületi részén (Baglasban) lévő önkormányzati ingatlanokra, azok tekintetében szerződéssel rendezi az Önkormányzat a bérbeadást, illetve a bérleti jog átadását.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások fajtáit és felsorolását e rendelet 1. számú melléklete, a nem lakás célú helyiségeket a 2. számú melléklete tartalmazza.

A BÉRBEADÓI JOGOKAT GYAKORLÓ ÉS A BÉRBEADÓI KÖTELEZETTSÉGEKET TELJESÍTŐ SZERVEK

2. §

(1) Az önkormányzati lakások bérbeadói jogát a polgármester előterjesztése alapján a képviselő-testület gyakorolja.

(2) Az üzemeltetési, felújítási feladatok ellátásának szervezésével a képviselő-testület a polgármestert bízza meg.

A LAKÁSBÉRLET LÉTREJÖTTE

3. §

(1)¹ Az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakásaira bérleti szerződést elsősorban közszolgálati (köztisztviselői, közalkalmazotti) jogviszonyban álló személlyel köthet. Az igénylők közül másodsorban előnyben kell részesíteni azt, aki az önkormányzat részére közfeladatot lát el. Egyéb

¹ Módosította a 11/2012. (VII.16.) rendelet 1. §-a. Hatályos 2012. augusztus 1. napjától.

¹¹ Módosította a 12/2018. (XI.01.) rendelet 1. §-a. Hatályos 2018. november 1. napjától.

esetben az önkormányzat bármely, a bérleti szerződésben foglaltakat vállaló személlyel szerződést köthet.

(2) Az önkormányzati lakásra megkötött bérleti szerződést írásba kell foglalni.

(3) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakásbérlet jogcímét,
- b) a bérlet időtartamát,
- c) a lakás adatait (cím, helyiségek alapterülete, komfortfokozat),
- d) a lakás helyiségének felszereltségét,
- e) a bérlő adatait,
- f) a bérlővel együtt költöző személyek adatait,
- g) a lakbér összegét, megfizetésének időpontját, módosításának feltételeit,
- h) ha a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges berendezések helyreállítását a bérlő vállalja, annak beszámításának módját
- i) a birtokbaadás időpontját,
- j) a lakásbérleti szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket,
- k) a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket.

(4) Az önkormányzat – a Lt. 4. § (4) bekezdésében foglaltak kivételével – bérlőtárral lakásbérleti szerződést nem köt.

(5) Az önkormányzat társbérleti szerződést nem köt.

(6) A bérlő a lakásba a Lt. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeken kívül más személyt csak az önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(7)² Amennyiben az önkormányzat nem közszolgálati jogviszonyban álló, illetve nem közfeladatot ellátó személlyel köt szerződést, akkor az 5. számú melléklet alapján köteles a bérlő a díjfizetésre

A BÉRBEADÁS IDŐTARTAMA

4. §

A bérleti szerződést határozott időre - a feltétel bekövetkezéséig, a közszolgálati jogviszony, munkaviszony illetve közfeladat végzésének időtartamára – lehet megkötni.

A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

5. §

(1) A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint köteles a bérlőnek átadni.

(2) A komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezések jegyzékét a 3. számú melléklet tartalmazza.

(3) A bérlő és a bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a lakást és látja el komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, illetve elvégzi a lakástörvényben meghatározott bérbeadói feladatokat.

² Beiktatta a 11/2012. (VII.16.) rendelet 2. §-a. Hatályos 2012. augusztus 1. napjától.

(4) Ha a (3) bekezdésben foglalt megállapodás létrejön, a bérbeadó a bérlőnek a munkálatok elvégzésével kapcsolatosan felmerült és számlával igazolt költségeit a bérleti díjba történő beszámítással téríti meg.

(5) Bérleti díj beszámítás esetén, ha időközben a bérlő bérleti jogviszonya megszűnik, a fennmaradó költségkülönbötet, a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül a bérlőnek meg kell téríteni.

(6) Bérlő és a bérbeadó előzetesen, írásban megállapodhat hogy a bérlő a lakást átalakíthatja, korszerűsítheti.

(7) A lakás átalakításával és korszerűsítésével, a kötelezettségek átvállalásával, teljesítésével és a költségek kiegyenlítésével kapcsolatos megállapodást a feleknek előzetesen, írásban kell rögzíteni.

(8) Ha a bérbeadó és a bérlő megállapodnak, hogy a bérlő a lakás komfortfokozatát növeli, illetve a fűtést korszerűsíti, vagy a visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, akkor az önkormányzatnak írásban rögzíteni kell:

- az elvégzendő munka műszaki tartalmát a szükséges mértékig,
- a kivitelezési határidőt,
- azt, hogy a kivitelezéshez szükséges anyagot maga, vagy az üzemeltető biztosítja,
- a bérlő feladata, hogy a kivitelezés ideje alatt megóvja a lakást a szándékos vagy gondatlan rongálástól,
- a munkálatok költségeit a bérlő viseli, melyet az üzemeltetővel szemben bérbeszámítási joggal érvényesít,
- igazolt költségként:

a) anyagoknál és vállalkozók által végeztetett munkálatoknál a számlával igazolt költség összege,

b) háziilagos kivitelezés esetén az üzemeltetőnél alkalmazott rezszi óradíj 100 %-a ismerhető el, - a munkálatok befejezését követő 30 napon belül a költségelszámolást el kell végezni.

(9) A bérlő és a bérlővel együttlakó személyek a bérlet időtartama alatt kötelesek a bérelt lakást rendeltetésszerűen használni, a nem rendeltetésszerű használatból eredő, a lakásban, a lakás berendezéseiben, illetve az épületben, vagy annak központi berendezéseiben keletkezett kárt a bérbeadó számára megtéríteni, vagy a bérleménynek az átvételkori állapotát visszaállítani.

(10) A bérbe adó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer ellenőrzi. A bérlő az arra alkalmas időre a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.

A LAKBÉR MÉRTÉKÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

6. §

(1) A bérlő a bérbeadónak a lakás használatáért egyösszegű bérleti díjat köteles fizetni, minden hónap 05. napjáig. Az önkormányzati bérlakások havi bérleti díjait e rendelet 4. számú melléklete tartalmazza.

(2) Az önkormányzat az önkormányzati lakások bérbeadása során a lakbér vonatkozásában a költségelvet alkalmazza.

(3) A bérbeadó évente módosíthatja a lakbért. Az önkormányzat az új bérleti díjról a bérlőt minden év november 30-ig köteles értesíteni.

7. §

(1) A lakást jogcím nélkül használó az önkormányzat részére lakáshasználati díjat (továbbiakban: használati díj) köteles fizetni.

(2) A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

(3) Jogcím nélküli lakáshasználat esetén két hónap elteltével a használati díj mértéke havonta a lakbér mértékének négyszerese.

LAKBÉRBŐL BEFOLYT ÖSSZEGEK FELHASZNÁLÁSA

8. §

Az önkormányzat a lakbérből befolyt összeget felhalmozásra, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására szolgáló keret képzésére fordítja.

AZ ALBÉRLET

9. §

A bérlő a lakást, vagy a lakás egy részét albérletbe nem adhatja.

A LAKÁSIGÉNYLÉS RENDJE

10. §

(1) Önkormányzati lakás megüresedése esetén az önkormányzat a hirdetőtábláján felhívást tesz közzé, amelynek tartalmaznia kell

- a megüresedett lakás címét

- nagyságát,

- komfortfokozatát.

- berendezését

- a várható bérleti díj mértékét.

- az igénybejelentés benyújtásának határidejét.

(2) A lakások bérbeadására, lakásbérleti jogviszony folytatására irányuló kérelmet (igénylést) Kaposmérő Község Önkormányzat Képviselő-testületéhez lehet benyújtani.

(3) Az igénybejelentéshez mellékelni kell az igénylő, valamint a bérbeadás esetén a bérlővel együttköltöző családtagok nevét és rokoni fokát.

LAKÁSBÉRLET MEGSZÚNÉSE, LAKÁSCSERE

11. §

- (1) A határozott időre szóló, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jogviszony a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetve feltétel bekövetkezésével szűnik meg.
- (2) A bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést a határozott időtartam, illetve feltétel bekövetkezése előtt közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik.
- (3) A határozott idő leteltével a bérleti jogviszonyt a képviselő-testület, kérelemre meghosszabbíthatja. Kérelmet a határidő letelte előtt 30 nappal be kell nyújtani.
- (4) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszűnésekor a bérlő cserelakásra illetve cserelakás helyett fizetendő pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

12. §

- (1) Az Lt. 24. § (1) bekezdésében meghatározott feltételek bekövetkezése esetén bérbeadó a lakásbérleti szerződést írásban jogosult felmondani.
- (2) A bérbeadó az (1) bekezdésben foglalt felmondás esetében a Lt. 25. §-ában foglaltak szerint jár el.

A NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

13. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban: helyiség) hasznosíthatásáról, valamint a bérleti díj mértékéről, mint bérbe adó, a képviselő-testület dönt.
- (2) A helyiségek legfeljebb 5 éves határozott idejű bérleti szerződés formájában hasznosíthatók.
- (3) Az önkormányzat a helyiség megüresedése esetén az önkormányzat a hirdetőtábláján felhívást tesz közzé, amelynek tartalmaznia kell
 - a megüresedett helyiség címét
 - nagyságát,
 - benne végezhető tevékenységet,
 - bérbeadás időtartamát,
 - a várható bérleti díj, illetve kaució mértékét, megfizetésének illetve módosításának feltételeit,
 - az igénybejelentés benyújtásának határidejét.
- (4) A helyiségek bérleti jogviszonyának folytatására irányuló kérelmet (igénylést) Kaposmérő Község Önkormányzat Képviselő-testületéhez lehet benyújtani.
- (5) A helyiség albérletbe adására e rendelet 9. §-ának rendelkezései az irányadóak.

SZEMÉLYES ADATOK VÉDELME

14. §

- (1) Kaposmérő Községi Önkormányzat a lakások bérletével és elidegenítésével kapcsolatban - az érintett polgárokról - a személyi adat- és népesség-nyilvántartásban kezelt adatokat használhatja fel.

(2) Az adatszolgáltatásra kötelezett nem hívható fel olyan adat igazolására, amely a önkormányzat saját nyilvántartásában szerepel.

(3) A nyilvántartásban vezetett adatokról más személynek, szervnek adatot szolgáltatni nem szabad, az kizárólag a rendeletben szabályozott - a bérbeadáskor szükséges – körülmények vizsgálatához használható fel.

ÁTMENETI ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

15. §

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek megfelel.³

16. §

(1) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az Lt. szabályai az irányadók.

(2) E rendelet 2007. január 1. napján lép hatályba. Hatálybalépésével egyidejűleg az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének mértékéről szóló 29/2004. (XII.1.) rendelet és az azt módosító 16/2005.(XII.15.) rendeletek hatályukat veszítik.

(3) E rendelet hatályba lépése előtt kötött bérleti szerződéseket – a 6. § (1) bekezdése kivételével – e rendeletben szabályozottak nem érintik.

(4) E rendelet 1. és 2. számú mellékletében felsorolt ingatlanokra az önkormányzati tulajdon és vagyongazdálkodásról szóló 9/2004. (V.1.) rendelet szabályait nem kell alkalmazni.

(4) E rendelet kihirdetéséről a körjegyző gondoskodik.

Kaposmérő, 2006. november 29.

Dr. Kimmel József
körjegyző

Harangozó Csaba
polgármester

A rendelet kihirdetve: 2006. december 1.

Dr. Kimmel József
körjegyző

³ Módosította a 6/2009. (X.1.) rendelet 1. §-a. Hatályos 2009. október 1. napjától.

KIMUTATÁS

Bérlakás

- | | |
|------------------------------|---------------------------|
| 1. Kaposmérő, Hunyadi u. 9. | összkomfortos lakás I. |
| 2. Kaposmérő, Hunyadi u. 9. | komfortos lakás II. |
| 3. Kaposmérő, Hunyadi u. 28. | összkomfortos lakás I. |
| 4. Kaposmérő, Hunyadi u. 28. | összkomfortos lakás II. |
| 5. Kaposmérő, Kossuth u 66. | összkomfortos családi ház |

2. számú melléklet

KIMUTATÁS

az Önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségekről

1. Kaposmérő, Kossuth u. 45. garázs
2. Kaposmérő, Kossuth u 45. épület
3. Kaposmérő, Rákóczi u. 41/a. Faluház nagyterem

⁴ Módosította a 8/2007.(VII.2.) rendelet. Hatályos 2007. augusztus 1. napjától.

⁵ Módosította a 20/2008.(XII.15.) rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2009. január 1. napjától.

¹⁰ Módosította a 8/2018.(VIII.1.) rendelet 1.§-a. Hatályos 2018. augusztus 1. napjától.

¹² Módosította a 12/2018.(XI.1.) rendelet 2.§-a. Hatályos 2018. november 1. napjától.

KIMUTATÁS

A komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezésekről

Összkomfortos lakásberendezés

1. Központi fűtőberendezés (egyedi központi).
2. Melegvíz ellátó berendezés (egyedi központi, gáz vízmelegítő, villanybojler).
3. Egészségügyi berendezés (mosogató, fürdőkád vagy zuhanyzó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze, stb.) a hozzá tartozó szerelvényekkel.
4. A lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok.

Komfortos lakásberendezések

1. Fűtőberendezés (egyedi fűtési móddal: szilárd vagy olajtűzelésű kályha, elektromos hőtároló kályha, gázfűtés).
2. Melegvíz ellátó berendezés (villany-, vagy gáz-vízmelegítő).
3. Egészségügyi berendezés (mosogató, fürdőkád vagy zuhanyzó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze, stb.) a hozzá tartozó szerelvényekkel.
4. A lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok.

4. számú melléklet^{6, 7, 8}

KIMUTATÁS a lakások bérleti díjáról

KÖLTSÉGELVEN SZÁMÍTOTT LAKBÉR

a) összkomfortos lakás esetén	420,-Ft/m ² /hó
b) komfortos lakás esetén	260,-Ft/m ² /hó

⁶ Módosította a 8/2007.(VII.2.) rendelet. Hatályos 2007. augusztus 1. napjától.

⁷ Módosította a 20/2008.(XII.15.) rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2009. január 1. napjától

⁸ Módosította a 24/2011.(XII.15.) rendelet 1. §-a. Hatályos 2012. január 1. napjától.

KIMUTATÁS

az önkormányzattal jogviszonyban nem álló bérlők által fizetendő bérleti díjáról

KÖLTSÉGELVEN SZÁMÍTOTT LAKBÉR

a) összkomfortos lakás esetén	500.- Ft/m ² /hó
b) komfortos lakás esetén	300.- Ft/m ² /hó

⁹ Beiktatta a 11/2012. (VII.16.) rendelet 3. §-a. Hatályos 2012. augusztus 1. napjától.