

Mátramindszent Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
9/2000. (V. 11.) Ör. sz. Rendelete
A LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK BÉRLETÉRŐL
(egységes szerkezetben)

Mátramindszent Község Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben foglalt (továbbiakban: törvény) felhatalmazás alapján a lakások és helyiségek bérletére vonatkozóan az alábbi rendeletet alkotja:

I. fejezet

1.§

Általános rendelkezések

E rendelet célja, hogy az önkormányzat bérbeadó jogait és a bérlők méltányos érdekeit szem előtt tartva, a törvény keretei között meghatározza a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokat.

2.§

A rendelet hatálya

A bérbeadói feladatokat teljesítő szervek

A rendelet hatálya kiterjed Mátramindszent község közigazgatási területén lévő önkormányzati tulajdonban álló lakásokra, és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

3.§

A rendelet hatálya alá tartozó lakások és helyiségek vonatkozásában a bérbeadói jogokból és bérbeadói kötelezettségekből származó feladatokat a Polgármesteri Hivatal látja el.

II. Fejezet

A szolgálati lakások bérbeadása

4.§

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó lakásokat - a 7.§-ban foglaltak kivételével - szolgálati lakás céljára lehet bérbe adni. Az önkormányzat tulajdonában álló, szolgálati lakások jegyzékét e rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.
- (2) Az 1. számú mellékletben meghatározott lakásokat a Képviselő-testület az önkormányzat, önkormányzati szerveinek alkalmazásában álló köztisztviselőinek, közalkalmazottaknak, és egyéb, közérdeket szolgáló munkakört betöltő személynek adja bérbe.

5.§
A lakásbérleti jog

- (1) A 4.§ (2) bekezdése alapján megkötött lakásbérleti szerződést minden esetben írásba kell foglalni. A szerződést
- határozott időre szóló köztisztviselői, közalkalmazotti illetve munkaviszony (a továbbiakban: munkaviszony) esetén azonos időtartamú, határozott időre
 - határozatlan idejű munkaviszony esetén és egyéb esetekben valamely feltétel bekövetkeztéig kell megkötöni.
- (2) A szerződésnek tartalmaznia kell:
- a szerződést kötő felek megnevezését
 - a szerződés tárgyát,
 - időtartamát,
 - a bérlő által fizetendő lakbér mértékét,
 - azt, hogy mind a bérbeadó, mind a bérlő vállalja a törvényben, illetve a rendeletben foglalt kötelezettségei teljesítését; mindkettőjüket megilletik az ott rögzített jogok,
 - mindazt, amiben a felek a fentiekén túl, megállapodtak.
- (3) A szolgálati lakásra kötött szerződés megszűnik akkor is, ha a bérlőnek:
- a) a lakással rendelkező szervvel fennálló munkaviszonya, vagy
 - b) a szolgálati lakásra jogosító munkaköre vagy tevékenysége megszűnik.

6.§
A bérlő által fizetendő lakbér, bérleti és egyéb díjak

- (1) A szolgálati lakás bérlője köteles - az e rendelet 2. számú mellékletében meghatározott mértékű - lakbért havonta előre, egyösszegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig a bérbeadónak megfizetni.
- (2) Amennyiben a szolgálati lakás bérlője tekintetében az állás pályázatása esetén pályázati feltételként volt meghatározva, illetve egyébként, ha feladata ellátásához szükséges, hogy személygépkocsival rendelkezzen, a bérlő részére a bérbeadó a személygépkocsi tárolásához szükséges, egy darab garázst ingyenesen biztosít.
- (3) Amennyiben a gépkocsival való rendelkezés nem volt pályázati feltétel, illetve a feladat ellátásához nem feltétlenül szükséges, továbbá a (2) bekezdésben biztosított garázson felüli minden további garázsért a bérlő - az e rendelet 2. számú mellékletében meghatározott - bérleti díjat köteles fizetni.
- (4) A bérlő a vízdíjat, csatornadíjat, a villamos energia díját, a szennyvíz-szállítás, a szemétszállítás díját (mindennemű közszolgáltatási díjat) köteles a szolgáltató vállalkozás felé számla ellenében megfizetni.

III. Fejezet
A bérbeadás különös szabályai

7.§

- (1) Szolgálati lakást nem szolgálati lakás céljára csak kivételesen, és csak abban az esetben lehet bérbe adni, amennyiben a lakásra az önkormányzatnak, szerveinek feladataik ellátásához, illetve alkalmazásukban álló személy elhelyezéséhez nincs szüksége.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti nem szolgálati lakás céljára történő bérbeadásról a Képviselőtestület dönt. A bérbeadási szerződést meghatározott feltétel bekövetkeztéig kell megkötni.
- (3) Amennyiben az önkormányzatnak, illetve valamely szervének a lakásra szüksége van, a bérleti szerződés legalább 30 napos határidővel felmondható.
- (4) Az (1) bekezdés szerinti bérbeadás esetén a törvényben, és e rendeletben megfogalmazott szabályokat értelemszerűen alkalmazni kell.

8.§

Önkormányzati lakás nem lakás céljára csak kivételesen adható bérbe.

9.§

Bérbeadói hozzájárulás befogadáshoz

- (1) A bérlő a bérbeadó engedélye nélkül is befogadhatja a lakásba:
 - házastársát, gyermekét,
 - befogadott gyermekétől származó unokáját, szülőjét.
- (2) A bérlő az (1) bekezdésben felsorolt személyeken kívül más személyt csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- (3) A bérbeadó a (2) bekezdésben meghatározott hozzájárulását akkor adhatja meg, ha
 - a befogadni kívánt személy lakástulajdonnal, lakásbérlettel nem rendelkezik,
 - a lakásban lakó és odaköltöző személyek mindegyikére legalább 6 m² lakószoba terület jut.

IV. Fejezet

A felek jogai és kötelezettségei

10.§

A bérbeadó kötelezettségei

- (1) A bérbeadó köteles a bérlő részére a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni.
- (2) A bérbeadó és a bérlő a szerződés megkötésével egyidejűleg megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmasnak. A megállapodásnak tartalmaznia kell:
 - az elvégzendő munkát
 - a lakás helyreállításának becsült költségeit
 - azt, hogy a bérlő költségeit a bérbeadó - a felek megállapodása alapján - a lakbér időarányos szüneteltetésével, vagy mérséklésével téríti meg
 - a munka elvégzésének határidejét

- (3) A bérbeadó köteles gondoskodni:
- a) az épület karbantartásáról
 - b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotban tartásáról
 - c) a helyiségek állagában, a helyiség berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről

11.§

A bérlő kötelezettségei

- (1) A bérlő köteles a bérbeadó részére a szerződés szerinti lakbért havonta előre, egyösszegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig megfizetni.
- (2) A bérlő köteles a lakást rendeltetésszerűen használni.
- (3) A bérlő köteles a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, cseréjéről gondoskodni, kivéve, ha a felek ettől eltérően állapodtak meg.
- (4) A bérlő köteles a szerződés megszűnésekor a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni a bérbeadó részére.
- (5) Amennyiben a bérlő a lakást nem rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza a bérbeadó részére, a bérbeadó gondoskodik a lakás megfelelő állapotba hozásáról, és gondoskodik a felmerült költségek bérlőtől történő behajtásáról.

12.§

- (1) A felek megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:
 - konkrét megjelölését
 - elvégzésének határidejét
 - költségeit és azok megfizetési feltételeit.
 - Továbbá hogy a felek megállapodása alapján a bérlő ráfordításait a bérbeadó a lakbér időarányos szüneteltetésével, vagy mérséklésével téríti meg
- (2) A bérlő köteles túrni a lakás karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével, korszerűsítésével kapcsolatos, és egyéb munkák elvégzését, ha az nem eredményezi a lakás megsemmisülését.

V. Fejezet

A szerződés megszűnése

13.§

- (1) A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkeztéig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetve feltétel bekövetkeztével szűnik meg.
- (2) A bérlő a lakásbérleti szerződést bármikor, a hónap utolsó napjára felmondhatja.

14.§

A bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondhatja, ha:

- a) a bérlő a lakbért nem fizeti meg. Ebben az esetben a bérbeadó írásban felszólítja a bérlőt a lakbér megfizetésére. Ha a bérlő a felszólításnak nem tesz eleget, a bérbeadó további 8 napon belül élhet a felmondással.
- b) A bérlő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti. A bérbeadó a határidőt leteltét követő 15 napon belül élhet a felmondással.
- c) Az a - b) pontokban meghatározott esetekben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat a felmondás; a felmondási idő azonban nem lehet rövidebb 15 napnál.
- d) A bérlő vagy a vele együttlakó személyek az együttélés követelményeivel ellentétes, túrhetetlen stb. magatartás tanúsítanak. Ebben az esetben a bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.
- e) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják;
- f) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel.

VI. Fejezet **A helyiségbérlet szabályai**

15.§

Bérbeadás pályáztatás útján

- (1) Bérbe adható az önkormányzat tulajdonában lévő minden olyan, nem lakás céljára szolgáló helyiség (továbbiakban: helyiség), amely az önkormányzat szervei elhelyezésére nem szükséges.
- (2) A helyiség csak olyan tevékenységre adható bérbe, amelyre jellege, helye szerint alkalmas. A szükséges hatósági engedélyek beszerzéséről a bérlő köteles gondoskodni.
- (3) A helyiségek jegyzékét e rendelet 3. számú melléklete tartalmazza. A helyiségeket csak pályáztatás útján lehet bérbe adni.
- (4) A pályáztatásra kijelölt önkormányzati helyiségek pályázati hirdetményét a bérbeadó a pályáztatás napját megelőzően legalább 8 nappal köteles a Polgármesteri Hivatalban kifüggeszteni.

(5) A pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett helyiség műszaki jellemzőit
- b) a helyiség címét
- c) a bérleti díj minimális összegét
- d) az ott végezhető tevékenységi kört, funkciót
- e) a bérleti jog időtartamát
- f) a pályázati tárgyaláson licit alkalmazását a bérleti díjra vonatkozóan
- g) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját
- h) a helyiség megtekintésének időpontját
- i) a fizetendő óvadék összegét
- j) a benyújtásra kerülő pályázat tartalmát
- k) az eredményhirdetés időpontját.

16.§

- (1) A bérbeadó a benyújtott pályázatokat köteles elbírálni a benyújtási határidőt követő legkésőbb 5 munkanapon belül, a megjelenő pályázók jelenlétében.
- (2) A helyiség bérleti jogát az szerzi meg, aki a pályázat feltételeinek megfelel, és a legmagasabb bérleti díjra tesz ajánlatot. A jogosult a bérleti jog elnyerésétől számított 2 hónapon belül köthet bérleti szerződést.
- (3) Bérleti szerződést határozott időre, maximum 10 évre kell kötni. A bérleti szerződést írásba kell foglalni. A szerződés tartalmát a törvény és e rendelet keretei között a bérbeadó állapítja meg.
- (4) A bérbeadó a pályáztatás útján bérbe adott helyiség bérleti díját évente jogosult megemelni.

17.§ Óvadék

- (1) A bérlő a bérleti jog elnyerésekor a bérleti szerződés megkötéséig 6 havi bérleti díjnak megfelelő biztosítékot tartozik egyösszegben megfizetni, amely az esetleges károkozás, illetve a bérleti díj elmaradás fedezetéül szolgál.
- (2) Hat hónapnál rövidebb idejű bérleti szerződés esetén óvadékot nem kell fizetni, azonban a bérleti díj előre, egyösszegben fizetendő.
- (3) Ha a helyiségbérlet megszűnésekor a bérlő a helyiséget rendeltetésszerű állapotban, a díjtartozások rendezésével visszaadta, a bérbeadó az óvadék összegé egyösszegben visszafizeti.
- (4) Amennyiben a bérlő nem a (3) bekezdésben foglaltak szerint adta a helyiséget vissza, akkor az óvadékot a helyiség rendbetételére, a bérlőt terhelő egyéb tartozások kiegyenlítésére kell fordítani; az esetleg fennmaradó összeg a bérlőnek kifizethető.

VII. Fejezet
A bérleti díj mértéke és az egyes különszolgáltatások díjai

18.§

- (1) A 15.§ (5) bekezdés c) pontjában említett bérleti díj minimális összege 225Ft/m²/hó.
- (2) A vízdíjat és a csatornadíjat a bérlő köteles a vízszolgáltató vállalat felé, számla ellenében megfizetni.

VIII. Fejezet
Záró és hatályba léptető rendelkezések

19.§

Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben foglaltakat kell alkalmazni.

20.§

- (1) E rendelet 2000. Június 1-jén hatályba.
- (2) E rendelet hatályba lépése előtt megkötött lakás- és helyiség-bérleti szerződéseket - a hatálybalépést követő 3 hónapon belül - felül kell vizsgálni, és a bérlőkkel új szerződés megkötéséről kell gondoskodni.
- (3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti az egyes közszolgáltatások után fizetendő bérleti és térítési díjakról szóló 2/1992.(I. 23.) Ör. sz. rendelet.

Mátramindszent, 2000. május 11.

Molnár Gábor
Polgármester

Babjáné Bocsk Anna
Jegyző

1. számú melléklet

A szolgálati lakások jegyzéke

1. *Mátramindszent, Béke út 9. (2 db szolgálati lakás)*
2. *Mátramindszent, Kossuth tér 7.*
3. *Mátramindszent, Rákóczi út 12. (2 db szolgálati lakás)*

2. számú melléklet *

* A bérlők által fizetendő bérleti díjak

2. számú melléklet

A bérlők által fizetendő bérleti díjak 2011. 01. 01-től

1. Szolgálati lakások

- Béke út 9.	1. számú lakás (72 m ²)	180 Ft/hó/m ²
	2. számú lakás (54 m ²)	180 Ft/hó/m ²
	3. számú lakás (23 m ²)	180 Ft/hó/m ²
- Kossuth tér 7.	Orvosi rendelő (93 m ²)	180 Ft/hó/m ²
- Rákóczi út 12.	1. számú lakás (54 m ²)	180 Ft/hó/m ²
	2. számú lakás (46 m ²)	180 Ft/hó/m ²

2. Gépjárműtárolók

- Béke út 9.	Szolgálati lakáshoz tartozó (16 m ²)	200 Ft/hó/m ²
- Kossuth tér 7.	1. számú garázs (16 m ²)	önkormányzat használatában
- orvosi rendelőhöz tartozó	2. számú garázs (15 m ²)	200 Ft/hó/m ²

3. Egyéb helyiségek

- Kossuth tér 23. használatában álló	tűzoltó szertár és garázs	--- önkormányzat
---	---------------------------------	------------------

3. számú melléklet

Az önkormányzat tulajdonában álló helyiségek jegyzéke

1. Mátramindszent, Felszabadulás út 2.
2. Mátramindszent, Kossuth tér 23.
3. Mátramindszent, Béke út 9.

* A 2. számú mellékletet módosította 11/2010.(XII.23.) Önkormányzati rendelet