

Pilisborosjenő Község Önkormányzat képviselő-testületének 15/2012. (V.9.) (hatályos 2012. május 10. napjától) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről¹

(Egységes szerkezetben a 11/2014. (VIII.7.) (hatályos 2014.08.08. napjától) és a 14/2014.
(IX.30.) (hatályos 2014.10.01. napjától) Önk. számú rendelettel)

egységes szerkezetbe foglalta: Hegedűsné dr. Hovánszki Tímea jegyző 2014.08.07., 2014.
szeptember 30.

Pilisborosjenő Község Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, a lakások és helyiségek bérletére, az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról rendelkező többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről az alábbi rendeletet alkotja:

I. Általános rendelkezések

A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed Pilisborosjenő Község Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, valamint a hozzájuk tartozó földrészletekre.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások felsorolását az 1. sz. melléklet tartalmazza.

A lakásbérlet létrejötte

2. § (1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése határozott időre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig, hozza létre.

(2) A lakásbérleti jogviszony a lakásra, a lakáshoz tartozó helyiségekre és földrészletre terjed ki. A bérlőt és a vele együttlakó személyeket a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának joga is megilleti.

3. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó lakások esetében a bérlő kijelölésével és a bérleti szerződés megkötésével kapcsolatos bérbeadói jogokat a Polgármester gyakorolja.

(2) A lakásbérleti szerződést a polgármester írja alá a jegyző ellenjegyzésével.

(3) A lakásbérleti szerződést a 2. sz. melléklet tartalmazza.

¹ A belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK irányelvből fakadó egyes önkormányzati feladatok alapján a szabályozást honlapon keresztül elérhetővé kell tenni.

A bérbeadás jogcímei

4. § A lakás bérbeadásának jogcímei:

- a) pályáztatás útján:
 - aa) szociális helyzet alapján,
 - ab) piaci viszonyok alapján
 - ac) költségelví bérlet alapján,
- b) önkormányzati érdekből történő elhelyezéssel.

II. Pályáztatás szociális helyzet alapján²

5. § (1) Az önkormányzat lakásállományának legfeljebb 20%-át szociálisan rászorulóknak részére adhatja bérbe pályázati úton.

(2) Szociális helyzet alapján lakásbérleti szerződéskötésre irányuló pályázatot az a nagykorú személy jogosult beadni,

- a) aki a pályázat benyújtását megelőzően életvitelszerűen Pilisborosjenőn tartózkodik, és
- b) akinek és a vele együttköltöző személyeknek az egy főre jutó havi nettó jövedelme a nyugdíjminimum összegének másfélszeresét nem haladja meg, egyedül élő esetében a kétszeresét, és ingatlanainak, ingóságainak, továbbá vagyoni értékű jogainak együttes forgalmi értéke a nyugdíjminimum 50-szeresét nem haladja meg, továbbá
- c) aki maga és a családja lakhatását önerőből biztosítani nem képes, és
- d) aki a pályázati feltételeket elfogadja.

(3) A (2) bekezdésben foglalt feltételek teljesülése esetén sem adható bérbe a pályáztatott lakás annak a pályázónak aki az ország területén bárhol rendelkezik:

- a) önálló beköltözhető lakástulajdonnal, önálló lakástulajdonnak minősülő beköltözhető tulajdoni hányaddal,
- b) önkormányzati bérlakás bérleti jogával,
- c) önkormányzati bérlakás bérleti jogáról ellenérték fejében lemondott.

(4) Szociális helyzet alapján legfeljebb a következő szobaszámú lakás adható bérbe:

- a) ha a személyek száma: 1–2, akkor a lakószobák száma: legfeljebb 1
- b) ha a személyek száma legalább három, akkor a lakószobák száma: legfeljebb 3.

6. § (1) Szociális bérlakás megüresedését követően a Képviselő-testület a soron következő ülésén dönt új pályázat kiírásáról, a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság javaslatára.

(2) A pályázati kiírást a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján legalább 30 napig közzé kell tenni, illetve a pályázatot meg kell jelentetni a Hírmondóban és az Önkormányzat honlapján a beadási határidőt megelőző legalább harminc nappal korábban.

(3) A beérkezett pályázatokról a – pályázati határidő lejártát követően – a polgármester az alábbi szociális helyzet alapján kialakult sürgősségi sorrend figyelembevételével dönt:

- legalább két kiskorú gyermekről való gondoskodás,
- a kérelmezővel egy háztartásban élő közeli hozzátartozó ellátása,
- az 1998. évi XXVI. törvény szerinti súlyosan fogyatékos személlyel egy háztartásban történő együttélés.

(4) A lakás szociális helyzet alapján történő pályázati eljárással maximum 3 év határozott időtartamra adható bérbe.

(5) A szociális jelleggel bérbe adott lakás albérletbe nem adható, illetve abba a bérlő közeli hozzátartozóján kívül más személy a polgármester hozzájárulásával fogadható be.

² Az önkormányzati rendeleti szabályozásnak az a része, amely az önkormányzatok által a szociális gondoskodás keretén belül nyújtott lakhatásra, azaz a szociális bérlakásokra vonatkozik, nem érintett a harmonizációval.

III. Pályáztatás piaci viszonyok alapján

7. § (1) Önkormányzati lakás piaci alapon történő bérbeadása pályázat alapján történik.

(2) Piaci alapú lakásbérleti szerződéskötésre irányuló pályázatot az a nagykorú személy jogosult beadni:

a) aki közvetlenül a pályázat benyújtását megelőzően a községben bejelentett lakóhellyel rendelkezik, vagy életvitelszerűen a községben tartózkodik, vagy

b) aki a községben közvetlenül a pályázat benyújtását megelőzően folyamatos munkaviszonnyal rendelkezik, illetőleg egyéb kereső tevékenységet folytat.

(3) A pályázat kiírásáról a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság dönt a piaci alapon bére adható lakás megüresedését követő ülésen.

(4) A pályázati kiírást a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 30 napig közzé kell tenni. A beérkezett pályázatokat a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság véleményezi.

(5) A pályázat elbírálásánál előnyben részesül az a pályázó aki:

– helyreállításra, korszerűsítésre szoruló lakás esetében vállalja a bérbeadó által meghatározott helyreállítási, korszerűsítési munkák elvégzését,

– helyreállítást, korszerűsítést nem igénylő lakás esetében vállalja az önkormányzat által meghatározott bérleti díjnál magasabb összeg megfizetését,

– vállalja 6 havi bérleti díj egy összegben történő kifizetését,

– vállalja, hogy a lakásbérleti szerződésben meghatározott időtartam lejárta előtt megszerzi a saját tulajdonú lakását, vagy lakásproblémáját más módon megoldja.

(6) Több azonos tartalmú pályázat esetében a bérlő személyét sorsolással kell eldönteni.

(7) Helyreállításra, korszerűsítésre szoruló lakás pályáztatása esetén, ha a bérlő egy év alatt a bérbeadó által meghatározott munkálatokat nem végzi el, úgy elhelyezésre nem tarthat igényt és a lakást kiürített állapotban az átadáskori leltárral egyezően köteles a bérbeadó részére visszaadni.

(8) Amennyiben a helyreállításra, korszerűsítésre szoruló lakásra kötött szerződés a határozott idő lejárta előtt megszűnik, úgy a bérlő részére a bérbeadó által meghatározott és a bérlő által elvégzett, az önkormányzat nevére szóló számlákkal igazolt kiadásokat – melyek a bérlő részére lakbér szüneteltetés címén nem térültek meg – az önkormányzat egy összegben, 60 napon belül megtéríti, megfelelő elszámolással alátámasztva.

(9) A polgármester szerződést – önkormányzati lakás piaci alapon történő bérbeadására – maximum 5 évre köthet.

(10) A polgármester a pályáztatás eredményéről írásban értesíti a pályázókat.

(11) A nyertes pályázóval az értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül lakásbérleti szerződést kell kötni.

8.§ A piaci alapon bérbeadott lakás albérletbe adható a polgármester hozzájárulásának feltételével a bérleti díj 130%-ának megfizetése mellett.

IV. Költségelvű (szolgálati) bérlakások bérbeadása

9. § A szolgálati jelleggel az önkormányzat Polgármesteri Hivatalában, védőnői szolgálatánál és intézményeiben dolgozó köztisztviselői és közalkalmazotti jogviszonyban állók részére a polgármester pályázat mellőzésével költségelv érvényesülése mellett önkormányzati lakást adhat bére legfeljebb Pilisborosjenő Község Önkormányzatánál illetve Polgármesteri Hivatalánál és intézményeinél munkavégzésre irányuló jogviszony fennálltaig.

10. § (1) A 9.§ szerinti bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő Pilisborosjenő területén, illetve annak 20 km-es vonzáskörzetében önálló lakástulajdonnal nem rendelkezik és vállalja bérleti jogviszonya határozott időre történő fenntartását, vagy az önkormányzatnál, a Polgármesteri Hivatalnál, illetve intézményénél jogviszonya fennállásáig érvényes bérleti szerződés megkötését.

(2) A lakásbérleti szerződés a 9.§ szerinti jogviszony megszűnésével egyidejűleg megszűnik, és a bérlő a megszűnést követő 30 napon belül köteles a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni. A megszűnést követő 30. napig a költségelví lakkbér irányadó a bérlő lakhatásának ellentételezésére.

V. Önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés

11. § (1) Önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés célja, hogy biztosítsa a községben megfelelően képzett szakemberek letelepedését.

(2) Önkormányzati érdekből történő elhelyezést a polgármester, a képviselő-testület bizottságai, önkormányzati képviselők, valamint intézményvezetők kezdeményezhetik, önkormányzati feladat ellátásához, vagy az önkormányzat által támogatott tevékenységhez szükséges elhelyezések esetében, melyről a polgármester dönt.

(3) A lakásbérleti szerződés

a) határozott időre,

b) a megbízásos, szerződéses jogviszony, közszolgálati, rendőrségi állományi vagy munkaviszony tartamára köthető.

(4) Az (1) bekezdés szerint elhelyezett bérlő köteles a feltétel megszűnése, vagy a határozott időtartam leteltét követő 30 napon belül a lakást a bérbeadónak helyreállított állapotban elhelyezési igény nélkül visszaadni.

(5) Ha a bérlő elhelyezésre jogosító (3) b) pont szerinti jogviszonya rokkantsági- vagy baleseti rokkantsági nyugdíjazás miatt szűnik meg, a bérlő kérelmére az elhelyezés egy alkalommal, 3 évre szóló határozott időtartammal meghosszabbítható.

VI. Felek jogai és kötelezettségei

12. § (1) A bérbeadó a lakást [az Ltv. 7. § (1) bekezdése alapján] a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni, kivéve, ha a felújítás, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozás a bérleti szerződés szerint a bérlő feladata.

(2) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek.

(3) A helyszínen készült leltárban fel kell tüntetni a lakás, illetőleg lakásberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat. A bérlő az átvételt – észrevételeinek írásbeli rögzítésével – a leltár aláírásával ismeri el.

(4) A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. A szerződéskötéskor a felek megállapodhatnak, hogy a bérlő a szükséges munkát a bérbeadó helyett elvégzi. Ebben az esetben a bérlő ráfordításait – megegyezés alapján – lakbér szüneteltetéssel kapja vissza. Lakbér szüneteltetés esetén a havi lakbérrel kiállított számla pénzügyi teljesítést nem igényel mindaddig, míg a számlával igazolt felújítási kiadások erre fedezetet nyújtanak.

(5) A bérlő kérelmére a bérleti szerződést az esetben is meg kell kötni, ha a beköltözés egy későbbi időpontban – a lakás rendbehozatala után – történik.

(6) Lakbérfizetési kötelezettség a lakás tényleges átadásától áll fenn.

13. § Helyreállításra, korszerűsítésre szoruló lakások pályáztatása esetén a bérbeadó a bérlőnek a lakást jegyzőkönyvbe foglalt és leltárívben rögzített állapotban adja át, megjelölve a helyreállítással, korszerűsítéssel érintett munkálatokat, a munkálatok elvégzésének maximális összegét és azok elvégzési határidejét.

14. § (1) A bérbeadó köteles gondoskodni

- a) az épület karbantartásáról;
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(2) Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő – az (1) bekezdésben nem említett – egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása irányadó [Ltv. 10. § (1)–(2) bekezdés].

15. § (1) A bérbeadó a 14. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségét [az Ltv. 11. §-a alapján]:

a) életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a lakás, illetőleg a szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó (a továbbiakban együtt: azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul;

b) azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben köteles teljesíteni.

(2) A bérlő az igazolt költségének egy összegben való megtérítését igényelheti a bérbeadótól, ha helyette azonnali beavatkozást igénylő, veszélyelhárító munkát végzett, feltéve, hogy az a másik félnek méltánytalan megterhelést nem okoz.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadónak a bérlő igazolt költségeit – haladéktalanul – egy összegben kell megtéríteni.

(4) Ha a bérbeadó az (1) bekezdés b) pontjában foglalt kötelezettségét – az ott megjelölt időpontban – a bérlő felszólítása ellenére sem teljesíti, akkor a bérlő

- a) a bíróságtól kérheti a bérbeadó kötelezését a hiba kijavítására;
- b) a bérbeadó helyett és költségére a munkát elvégezheti.

(5) A bérlő a veszély és kárelhárítási munkálatok kivételével bármilyen átalakítást, korszerűsítést, beépítést kizárólag a bérbeadó írásos engedélye alapján végezhet. A hozzájárulás hiányában végzett munkálatok költségének megtérítésére a bérlő nem tarthat igényt, illetve a bérbeadó írásos felszólítására köteles az eredeti állapot visszaállítására.

16. § A bérbeadó szükség szerint, de legalább évenként ellenőrzi a lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítését. Az ellenőrzés a bérlő előzetes értesítésével munkanapokon 8–20 óra között végezhető.

17. § (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésével kapcsolatosan a karbantartással, és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik (Ltv. 13. § (1) bekezdés).

(2) A bérlő a szerződésben vállalt és e rendeletben felsorolt kötelezettségeit olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

(3) Az épület felújítása, illetőleg a vezetérendszer meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

(4) Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

18. § A 15. § rendelkezéseit a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a jogcím nélküli lakáshasználókra is megfelelően alkalmazni kell.

19. § Épület felújítása, korszerűsítése, átalakítása, bontása miatti bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a bérbeadónak a lakást helyreállíthatatlannal, berendezési tárgyait a leltárnak megfelelően adja vissza.

20. § (1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

(2) A bérlő a lakásba más személyt az Ltv. 21. §-ában szabályozott eseteken kívül csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

21. § (1) Bérlőtárssá válhat az a bérlővel együttköltöző vagy befogadott nagykorú személy, akit a bérlő az Ltv. 21. § alapján a bérbeadó hozzájárulása nélkül a lakásba befogadhat és önálló keresettel, jövedelemmel rendelkezik, továbbá a lakásban az együttköltözéstől vagy befogadástól számított egy év óta életvitelszerűen a bérlővel együtt lakik.

(2) Bérlőtársi jogviszony létesítéséhez a bérbeadó a bérlő és a leendő bérlőtárs közös kérelme alapján járulhat hozzá.

(3) Bérlőtársi jogviszony nem létesíthető, ha a bérlőnek lakbér, illetve közüzemi tartozása van.

(4) Közös kérelemre a házastársak bérlőtárssá válhatnak, a bérleti szerződés módosításával.

(5) Bérlőtársak közös kérelmére a bérbeadó a bérlőtársi jogviszonyt megszünteti.

VII. A lakásbérlet megszűnése

22.§ (1) A lakásbérlet megszűnésekor a bérlő elhelyezésre nem tarthat igényt, illetve rendes felmondás esetén a felmondási idő 60 nap mind a bérlő, mind a bérbeadó részéről.

(2) A lakásbérleti jogviszony megszüntetésére egyebekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. és a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

VIII. A lakbér mértéke

23. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét 4. sz. melléklet tartalmazza.

24.§ (1) A lakbér összegének megállapításánál figyelemmel kell lenni a lakás bérbeadásának jogcímére (szociális, piaci, költségelvű, önkormányzati érdekből kijelölt) komfortfokozatára, alapterületére, minőségére, állapotára, fekvésére, illetve a lakásbérleti szerződésben szabályozott szolgáltatásokra.

(2) A képviselő-testület a lakbér mértékét minden év december 1–31. között felülvizsgálja.

(3) Az (1) bekezdésben megállapított lakbér nagyságát az értékállóság biztosítása érdekében a polgármester évente felülvizsgálja.

25. § A költségelví bérlakások lakbéréből befolyt összeget az önkormányzat a költségelví bérlakások fenntartására, felújítására használja fel.

26. § (1) A jogcím nélküli lakáshasználó a jogviszonya rendezéséig, illetve a lakás bérbeadónak történő visszaadásáig a bérbeadó részére használati díjat köteles fizetni.

(2) A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetét követő hónap első napjától számított hat hónapig a lakásra megállapított havi bérleti díjjal azonos összeg.

(3) A hatodik hónap elteltével – kivéve, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt – a használati díj a lakásra megállapított bérleti díj 120%-a, mely minden további hónappal a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetén megállapított használati díj 10%-ával emelkedik.

(4) A használati díjat a lakbér megfizetésére vonatkozó szabályok szerint kell megfizetni.

(5) A jogcím nélküli lakáshasználó lakáshasználata során, illetve annak megszűnését követően is felel mindazon kárért, amelyet a jogcím nélküli lakáshasználatával okozott.

IX. Lakbértámogatás

27. § (1) Lakbértámogatás állapítható meg annak a pilisborosjenői lakóhellyel rendelkező személynek, aki Pilisborosjenő Község Önkormányzata tulajdonában álló, szociális helyzet alapján bérbe adott lakást bérel és a jelen rendelet 5. §-a, valamint 6. §-a alapján bérelt lakást ténylegesen lakja.

(2) Lakbértámogatásban az a bérlő részesülhet, akinek családjában – az együttlakó családtagokat számítva – az egy főre jutó nettó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének (nyugdíjminimum) 200%-át, egyedülálló esetében 250%-át nem haladja meg.

(3) A lakbértámogatásról szóló kérelmet a polgármesterhez kell benyújtani és be kell mutatni vagy csatolni a személyi adatokra, az igénylő és vele együttlakó családtagjainak jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozó igazolásokat.

(4) A lakbértámogatás a kérelem benyújtását követő hónap első napjától kezdődően állapítható meg. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

(5) A lakbértámogatásban részesülő személy a jogosultság feltételeit érintő lényeges tények megváltozásáról 15 napon köteles értesíteni a Polgármesteri Hivatalt.

(6) A lakbértámogatás folyósítását meg kell szüntetni, amennyiben a bérlő:

- a) bérleti jogviszonya megszűnik,
- b) támogatásra való jogosultsága megszűnik, vagy
- c) lakbérfizetési kötelezettségének nem tesz eleget.

(7) A lakbértámogatás mértéke az egy főre jutó nettó jövedelem figyelembe vételével kerül megállapításra. A támogatás mértéke:

a) egyszemélyes háztartás esetében: a mindenkori nyugdíjminimum 200%-áig a lakbér 25%-a, a nyugdíjminimum 250%-áig a lakbér 10%-a,

b) kettő vagy több személy esetén a mindenkori nyugdíjminimum 150%-áig a lakbér 25%-a, a nyugdíjminimum 200%-áig a lakbér 10%-a.

(8) A jogosultság fennállása esetén a fizetendő lakbér összegét a támogatás mértékével csökkenteni kell.

(9) A lakbértámogatásról átruházott hatáskörben a polgármester dönt.

X. A helyiségbérllet szabályai

28. § A Polgármesteri Hivatal nyilvántartást vezet a bérbeadás útján hasznosítható helyiségekről.

29. § (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásánál elsősorban a piaci értékesítés szempontjait kell figyelembe venni.

(2) A bérleti szerződések csak határozott időre – maximum 5 évre – köthetők.

(3) A bérleti díj mértékét minden esetben a szerződés kötésével egyidejűleg kell megállapítani.

30. § (1) A bérbeadói jog gyakorlója átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság, az egyéb bérbeadói jogokat pedig átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja.

(2) Az önkormányzat vagyongazdálkodó szerve, a Falugondnok Nonprofit Kft. által, a feladatai ellátásához biztosított helyiségek tekintetében kötött helyiségbérlleti szerződésekre jelen rendelet nem alkalmazható, arról egyedileg a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság dönt.

31. § (1) Az önkormányzati helyiség bérleti jogát átruházni, cserélni csak előzetes bérbeadói hozzájárulás esetén lehet.

(2) A helyiség albérlletbe, haszonkölcsönbe nem adható. Ennek megszegése olyan súlyos szerződésszegés, aminek esetén azonnali felmondásnak van helye.

XI. Önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítése

Lakások

32. § Pilisborosjenő Község Önkormányzata a bérlakások elidegenítéséből származó bevétel felhasználási módjáról, célok és feladatok szerinti megosztásáról költségvetési rendeletében dönt.

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek

34. § (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése a képviselő-testület döntése alapján nyilvános pályázat vagy licitálás útján történik.

(2) Az eladási ár alapja szakértői értékbecslés, melytől lefelé csak a második pályáztatás, licitálás esetén lehet eltérni, amennyiben az első eredménytelen volt.

(3) Az eladási árat a szerződés megkötésekor, egy összegben kell megfizetni.

XII. Záró rendelkezések

35. § A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

37. § (1) E rendelet 2012. május 10. napján lép hatályba, de a lakbérek és helyiségbérllet mértékére vonatkozó rendelkezéseit a jelenleg bérbeadott lakások és helyiségek tekintetében először 2013.01.01. napjától kell alkalmazni.

(2) A rendelet 5-8. §-aiban meghatározott jogcímenek pályáztatni, lakást bérbe adni csak a rendelet hatályba lépését követően megüresedett lakások tekintetében kötelező.

(3) E rendelet kihirdetésével egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, lakbérek mértékéről szóló 4/1997. (III.17.) Kt. sz. és az azt módosító 5/2009. (I.30.) Kt. számú rendelet.

(4) A rendelet kihirdetéséről a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.

Pilisborosjenő 2012. április 4.

Paksi Imre
polgármester

Hegedűsné dr. Hovánszki Tímea
jegyző

*³1. sz. melléklet Pilisborosjenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2012. (V.9.)
Önk. számú önkormányzati rendelethez*

Pilisborosjenő Község Önkormányzati tulajdonában lévő lakások

Szociális alapon bérbe adható lakás

Pilisborosjenő, Fő út 59. földszint bal oldali lakás

Költségelvű bérlakások:

Pilisborosjenő, Fő út 59. földszint jobb oldali lakás

Piaci alapon bérbe adható lakás

1. Pilisborosjenő, Fő út 59. első emelet jobb oldali lakás
2. Pilisborosjenő, Fő út 59. első emelet bal oldali lakás
3. Pilisborosjenő, Fő út 59. tetőtéri jobb oldali lakás
4. Pilisborosjenő, Fő út 59. tetőtéri szint bal oldali lakás
5. Pilisborosjenő, Fő út 51. családi ház belső részen fekvő

Önkormányzati érdekből bérbe adható lakások

--

³ Módosította a 11/2014. (VIII.7.) (hatályos 2014.08.08. napjától) Önk. számú rendelete

***Pilisborosjenő Községi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára bérelt
helyiségekről***

1. Egészségház Pilisborosjenő, Fő út 16. szám alatti szolgáltatóház helyiségei:

| | | |
|---|-------|----------------|
| 1/1. Földszinten lépcső előtt jobb oldali váró, előtér, teakonyha, öltöző, W.C., tanácsadó, védőnői szoba, | 72,00 | m ² |
| 1/2. Emeleti szinten bejárattól balra diszponibilis orvosi rendelő | 24,27 | m ² |
| 1/3. Emeleti szinten bejárattól balra a lépcső mellett diszponibilis orvosi rendelő | 17,17 | m ² |

2. Pilisborosjenő, Fő út 53. hátsó épület 87.00 m²

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről Pilisborosjenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete (2097 Pilisborosjenő, Fő út 16., képviselője: polgármester), mint bérbeadó – a továbbiakban bérbeadó,

és(név) szám alatti lakos bérlő,(név) szám alatti lakos – bérlőtárs, mint bérbevevők (a továbbiakban: bérlők) között az alábbi feltételek szerint.

1., szám alatti lakás Pilisborosjenő Községi Önkormányzat tulajdonában áll. A lakás komfortfokozata, helyiségei:m², alapterülete összesen:m².

A lakáshoz tartozik m² elnevezésű melléképület/tároló/kertrész.

A lakás leltár szerinti berendezéseit és tartozékait a szerződés melléklete tartalmazza.

2. A bérbeadó bérbe adja, a bérlő bérbe veszi az 1) pontban megjelölt lakástnapjától – határozott időre, 20..... napjáig, vagy
– feltétel bekövetkezéséig.

3. A bérbeadónapján adja át a lakást a bérlőnek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban.

43a. Bérlő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 3 havi bérleti díjat, Ft-ot, azaz forintot helyez letétbe a Bérbeadónál, melyet a Bérbeadó letétként kezel. A bérleti jogviszony megszűnésekor a letétbe helyezett 3 havi bérleti díj visszajár, azonban annak kamatterhe, egyéb növekménye nem követelhető Bérbeadótól. Amennyiben a Bérlő az ezen szerződésben foglalt kötelezettségének nem vagy részben tesz eleget, a Bérlővel szemben a Bérbeadónak felmerült esedékes követelésére vonatkozó igénye a letéti összegből a Bérlő engedélye nélkül kielégíthető. A Bérlő a letéti összeget annak részbeni vagy teljes felhasználását követően a bérleti jogviszony továbbélése esetén 15 napon belül köteles az eredeti 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegnek megfelelő összegre kiegészíteni, illetve pótolni. ennek hiányában a bérleti jogviszony a 16. napon megszűnik.

4. A bérlő a lakás használatáért és a szerződés keretében a bérbe adó által nyújtott szolgáltatásért lakbért köteles fizetni. A lakás használatáért a bérlő minden hó 15. napjáig Ft-ot egy összegben fizet a bérbeadónak, a bérbeadó által kiállított számla alapján.

A bérbeadó a lakbér mértékét a hatályos önkormányzati rendeletnek megfelelően emelheti.

5. A bérlő és a vele együtt lakó személyek a lakást rendeltetésszerűen a szerződésnek megfelelően használhatják.

⁴ Beiktatta a 14/2014. (IX.30.) (hatályos 2014.10.01. napjától) Önk. számú rendelet

6. A bérlő karbantartási kötelezettsége a lakáson belül gondoskodni:

- a) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról,
- b) az elektromos vezetékhez tartozó a lakáshoz tartozó fogyasztásmérőtől kezdődő szakaszán a kapcsolók és csatlakozóaljok cseréjéről,
- c) a bérlőnek, vagy a vele együtt lakó személynek magatartása folytán keletkezett károk megszüntetéséről, illetőleg a kár megtérítéséről,
- d) a lakás tisztasági festéséről, kártevő mentesítéséről,
- e) a lakás tisztántartásáról, a bérlemény előtti járdaszakasz tisztántartásáról, síkosságmentesítéséről.

7. A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésével kapcsolatosan a karbantartással, és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

8. A bérlő a lakás átalakítására, korszerűsítésére a felek megállapodása alapján jogosult. A lakáson végzendő minden átalakítás, beépítés, korszerűsítés a bérbeadó írásbeli engedélyével végezhető.

9. A bérlő a lakásba házasátársát, gyermekét, befogadott gyermekének gyermekét a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhatja. Más személyt a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

10. A lakásbérleti szerződés megszűnése után a bérlő a lakást és a leltárban feltüntetett lakásberendezéseket tisztán, és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni. A bérlő a megállapított hiányosságokért és a karbantartási kötelezettségének elmulasztásából keletkezett hibákért felel.

11. A bérlő tudomásul veszi és vállalja, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor sem pénzbeli, sem természetbeni térítésre nem tart igényt. Bérlő vállalja, hogy a szerződés megszűnése után lakhatási feltételeiről gondoskodik.

12. A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

13. A bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondhatja, ha

- a) a bérlő a lakbért a megállapított időpontig nem fizeti meg, vagy a lakás karbantartására vonatkozó kötelezettségét nem teljesíti,
- b) a bérlő vagy vele együttlakó személyek a bérbeadóval, lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsítanak,
- c) a bérlő vagy vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiségeket és területet, az épület állagát rongálják, illetőleg rendeltetésükkel ellentétesen használják. Rendeltetésellenes használat az is, ha a bérlő a lakást nem lakás céljára, hanem albérlet, ágybérlet, fizető vendéglátás céljára hasznosítja.
- d) a bérlő vagy vele együttlakó személyek az épület karbantartásával, stb. kapcsolatos munkák elvégzését akadályozzák.
- e) Kutyát vagy egyéb más állatot tart 2 vagy több lakásos ingatlanon.

14. A szerződés megszűnik a 2) pontban meghatározott időpontban.

15. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Ptk. valamint az önkormányzat e tárgykörben megalkotott mindenkor hatályos rendelete az irányadó.

16. A szerződés mellékletét képezi:

- a) lakás leltár,
- b) külön megállapodás a lakbér egyösszegű előre megfizetéséről
- c) külön megállapodás a lakásban vállalt felújítási munkálatokról és annak ellentételezésére szolgáló lakbérfizetési szünetelésről

Dátum:

.....
bérbe adó

.....
bérlő

.....
bérlőtárs

Lakbérek és bérleti díjak

I. Szociális alapon bérbe adott lakás

Lakás alapterület x 600 Ft

II. Piaci alapon bérbe adott lakás

Lakás alapterület x 1000 Ft

III. Költségelven bérbe adott lakás

Lakás alapterület x 600 Ft

IV. Önkormányzati érdekből bérbe adott lakás

Lakás alapterület x 0 Ft

Egyedi megállapodás szerint:

1. Egészségház Pilisborosjenő, Fő út 16. szám alatti szolgáltatóház helyiségei:

| | | |
|--|-------|----------------|
| 1/1. Földszinten lépcső előtt jobb oldali váró, előtér, teakonyha, öltöző, W.C., tanácsadó, védőnői szoba, | 72,00 | m ² |
| 1/2. Emeleti szinten bejárattól balra diszponibilis orvosi rendelő | 24,27 | m ² |
| 1/3. Emeleti szinten bejárattól balra a lépcső mellett diszponibilis orvosi rendelő | 17,17 | m ² |

2. Pilisborosjenő, Fő út 53. hátsó épület 87.00 m²