

Piliscsaba Nagyközség Önkormányzat

Képviselő- testületének

**23/2009. (X. 26.) rendelete
az**

**Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és a lakbérek
meghatározásáról**

Záradék:

**E rendelet a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 2009. október 26.-tól
2009. november 13-ig kifüggesztésre került.**

**Petrin László
jegyző**

**Piliscsaba Nagyközség Önkormányzat
Képviselő- testületének**

23/2009. (X. 26.) rendelete

az

**Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és a lakbérek
meghatározásáról**

Piliscsaba Nagyközség Önkormányzatának Képviselő- testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Ltv.) 2. számú mellékletében felsorolt felhatalmazó rendelkezések alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I.

A RENDELET HATÁLYA

1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed Piliscsaba Nagyközség területén:

- a./ az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadására,
- b./ a lakásigények elbírálásának és a lakáshoz juttatásnak rendjére.
- c./ az önkormányzati lakások lakbérére.

(2) A rendelet hatálya kiterjed minden piliscsabai lakóhellyel vagy munkahellyel rendelkező nagykorú személyre.

II.

A LAKÁSBÉRLETI JOGVISZONY LÉTREJÖTTE

2.§

(1) A lakásbérleti jogviszony pályázat útján vagy kérelem alapján jöhet létre.

(2) Pályázati rendszerben lehet bérbe adni:

- a/ az önkormányzati piaci alapon bérelhető lakásokat a Képviselő- testület döntése alapján,
- b/ a rászorultság alapján szociális alapú lakbérrel bérbe adható lakásokat a Képviselő- testület döntése alapján.

(3) Pályázati rendszeren kívül lehet bérbe adni:

- a/ a szolgálati jelleggel bérelhető lakásokat a Képviselő- testület döntése alapján,
- b/ az átmeneti szükségbérleteket a Polgármester döntése alapján.

(4) A Polgármester a (3) bekezdés alapján hozott döntéseiről a Képviselő- testületet a legközelebbi ülésen tájékoztatja.

III. A LAKÁSOK ELOSZTÁSA

A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei

3. §

- (1) Szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakásra lakásbérleti kérelmét az a nagykorú személy jogosult benyújtani, akinek családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének (továbbiakban: nyugdíjminimum):
- a./ családban élők esetében 200 %-át,
 - b./ gyermekét, gyermekeit egyedül nevelő szülő, a mozgáskorlátozott és volt állami gondoskodás keretében felnőtt esetében 225 %-át,
 - c./ gyermektelen fiatal házaspár, egyedül élő személy esetében a 250 %-át nem haladja meg és vagyoni körülményei folytán lakhatását más módon megoldani nem tudja.
- (2) Szociális önkormányzati bérlakásra lakásbérleti kérelmet házas-, illetve élettársak csak együttesen nyújthatnak be.
- (3) Vagyoni viszonyai alapján az egy főre jutó átlagjövedelemtől függetlenül nem juttatható önkormányzati szociális alapon bérelhető bérlakáshoz az a személy:
- a./ akinek, illetve a vele együttköltözőknek (továbbiakban: család) a vagyona együttes forgalmi értéke meghaladja a külön jogszabályban¹ meghatározott mértéket, (továbbiakban: jelentős vagyon),
 - b./ akinek a bérleti jogát neki felróható okból az Önkormányzat felmondással megszüntette,
 - c./ aki érvényes tartási szerződéssel rendelkezik,
 - d./ önkormányzati bérlakás bérleti jogáról ellenérték fejében a pályázat kiírását megelőző 3 éven belül lemondott.

¹ A szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés b.) pontja

- (4) A (3) bekezdés a.) pontjában foglaltaktól eltérően önkormányzati szociális alapon bérelhető bérlakáshoz juttatható az igénylő, ha az igénylőnek, házastársának, élettársának, kiskorú gyermekének, valamint a vele együttköltöző családtagjának:
- a./ a kérelem benyújtását megelőző 3 évnél régebben haszonélvezettel terhelten került a lakás a tulajdonába és a haszonélvező bent lakik, illetve
 - b./ a kérelem benyújtását megelőző 3 éven belül haszonélvezettel terhelten örökölt lakásában a haszonélvező bent lakik.
- (5) A (3) bekezdés a.) pontjában foglaltaktól eltérően önkormányzati szociális alapon bérelhető bérlakáshoz juttatható az igénylő, ha az igénylőnek, házastársának, élettársának kiskorú gyermeke gyámhatósági betétben elhelyezett pénzzel rendelkezik, amely:
- a./ a kérelem benyújtását megelőző 3 évnél régebben került a gyermek gyámhatósági betétjébe, vagy
 - b./ a kérelem benyújtását megelőző 3 éven belül öröklés útján került a gyermek tulajdonába,
és ezen összeggel együtt a vagyonuk meghaladná az előírt vagyoni határt.
- (6) A jelentősebb vagyon esetében 3 évig figyelembe kell venni az elidegenített vagyontárgyakat is. A havi jövedelem számítása szempontjából külön jogszabályban¹ foglaltakat kell alkalmazni.
- (7) Jövedelmi és vagyoni viszonyaiktól függetlenül önkormányzati szociális alapon bérelhető bérlakáshoz juttatható:
- a./ aki lakása kisajátítása, vagy bármely közérdekű célból történő igénybevétele folytán cserelakásra nem tart igényt, de ingatlanvásárlás vagy építés miatt átmeneti elhelyezést kér, építés esetén maximum 2 év, vásárlás esetén maximum 6 hónap időtartamra, késedelem esetén kötbér kiköthető.
 - b./ akik önkormányzati bérlakásuk visszaadása ellenében kisebb szobaszámú lakást kérnek.

4. §

- (1) A szociális helyzete alapján lakást igénylő a lakásbérleti jogát pályázat útján nyerheti el. Pályázatot az erre a célra rendszeresített nyomtatványon kell benyújtani a pályázat megjelenését követő 15 napon belül. A pályázati nyomtatvány a Polgármesteri Hivatalban térítésmentesen beszerezhető.
- (2) A Polgármester a pályázatot a lakás megüresedésétől számított 8 napon belül köteles meghirdetni. A pályázati kiírást a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján

¹ A szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. §. (1) bekezdés a.) pontja.

és Piliscsaba Nagyközség Önkormányzat hivatalos honlapján 30 napig közzé kell tenni.

(3) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a./ a meghirdetett lakás címét,
- b./ műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),
- c./ a bérbeadás időtartamát,
- d./ a lakbér összegét,
- e./ a lakás megtekintésének idejét,
- f./ a pályázat benyújtásának helyét és határidejét,
- g./ egyéb feltételeket.

(4) A szociális bérlakás elnyerésére pályázók közül a bérlő személyét a Képviselő-testület jelöli ki az illetékes Szakbizottság véleménye alapján a pályázat beadási határidejét követő 30 napon belül. A pályázat elbírálásának fő szempontja, a pályázó és családja (együttköltözők):

- a./ lakhatási körülményei,
- b./ jövedelmi viszonyai,
- c./ vagyoni viszonyai,
- d./ egészségügyi állapotuk,
- e./ gyermekek száma, /kiskorúak/,
- f./ együtt lakók száma,
- g./ piliscsabai lakcím létesítésének időpontja,
- j./ család összetétele /csonka, vagy teljes család/.

(5) A Képviselő- testület döntéséről a pályázókat a Polgármesteri Hivatal a döntést követő 8 napon belül írásban értesíti.

5.§

(1) A szociálisan rászorulóknak részére a lakás határozott időre, maximum 5 évre juttatható. Amennyiben a kijelölt bérlő a 3.§ (4) bekezdésében meghatározott vagyonnal rendelkezik, kijelölése a haszonélvezeti jog fennálltaig, de legfeljebb 5 évig szólhat.

(2) A határozott idő lejártát, illetve a haszonélvezeti jog megszűntét követő 30 napon belül a bérlő köteles a lakást beköltözhető, kiürített állapotban az Önkormányzat rendelkezésére bocsátani, kivéve, ha a bérleti jogviszonya meghosszabbításra került. A volt bérlő elhelyezésre nem tarthat igényt.

(3) A Képviselő- testület kérelemre az elhelyezést újabb 5 évre, -illetve amennyiben a bérlő a 3. § (4) bekezdésében meghatározott vagyonnal rendelkezik, a haszonélvezeti jog fennálltaig, de legfeljebb 5 évre- meghosszabbíthatja. A meghosszabbításra abban az esetben kerülhet sor, amennyiben e rendelet alapján

a kérelmező jogosult szociális jellegű önkormányzati bérlakásra. A meghosszabbításra irányuló kérelmet legkésőbb a határozott idő lejárta előtt 30 nappal adhatja be a kérelmező.

Lakbértámogatás

6.§

- (1) Aki e rendeletben meghatározott szociális alapon bérelt lakás lakbérének megfizetésére nem képes, lakbértámogatás megállapítását kérheti.
- (2) A bérlő vagyoni, jövedelmi, szociális és egyéb körülményeihez igazodó lakbértámogatás mértékét e rendelet 1. számú melléklete határozza meg.
- (3) Lakbértámogatásra az a bérlő jogosult, akinek vagyona a külön jogszabályban¹ meghatározott mértéket nem haladja meg, és akinek a háztartásában az egy főre jutó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a 200 %-át nem haladja meg, és lakbére a háztartásban élők összjövedelmének a 30 %-át eléri. A háztartás, a vagyon és a jövedelem meghatározására a külön jogszabályban² foglaltak az irányadók.
- (4) A lakbértámogatásra irányuló kérelmet, az erre a célra rendszeresített nyomtatványon, a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani. A nyomtatvány térítésmentesen beszerezhető a Polgármesteri Hivatalban. A kérelemről a Képviselő- testület illetékes Szakbizottsága dönt a kérelem benyújtását követő 30 napon belül. A döntésről a Polgármesteri Hivatal a döntést követő 8 napon belül írásban értesíti a kérelmezőt.
- (5) A lakbértámogatás iránti kérelemhez csatolni kell:
 - a.) a bérleti szerződést,
 - b.) a külön jogszabályban meghatározott, egy háztartásban élők jövedelméről szóló igazolást.
- (6) A támogatást egy évre kell megállapítani oly módon, hogy a bérbeadó a bérlő felé az 1. számú melléklet szerint csökkentett lakbért számlázza.
- (7) Ha a háztartásban – a támogatás folyósításának időtartama alatt – az egy főre jutó havi nettó jövedelem, illetve más, a jogosultságot és a támogatás összegét érintő lényeges változás következik be, azt az ellátást igénybe vevőnek a változást követő 15 napon belül be kell jelentenie.

¹ A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés b.) pontja

² A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés a.) pontja

Piaci alapon megállapított lakbérű bérlakások bérbeadásának feltételei

7.§

- (1) Piaci alapon megállapított lakbérű bérlakásra jogosult az, aki jövedelmi és vagyoni viszonyai alapján szociális bérlakásra nem jogosult, és akinek, illetve a vele együttköltözőknek Piliscsabán tulajdonában, haszonélvezetében nincs beköltözhető, lakhatásra alkalmas ingatlana.
- (2) A piaci alapon megállapított lakbérű bérlakás bérleti jogát az igénylő pályázat útján nyerheti el. Pályázat az erre rendszeresített nyomtatványon nyújtható be a pályázat megjelenését követő 15 napon belül. A pályázati nyomtatvány a Polgármesteri Hivatalban térítésmentesen beszerezhető.
- (3) A pályázati felhívásnak a 4.§ (3) bekezdésében foglaltakon túl tartalmaznia kell, hogy a lakbér megállapítása piaci alapon történt, illetve az (1) bekezdésben meghatározott feltételeket. A pályázati felhívást a 4.§ (2) bekezdés szerint kell közzétenni.
- (4) A bérlő kiválasztásánál előnyben kell részesíteni azt, aki hosszabb időre kívánja bérbe venni a lakást.
- (5) A pályázók közül a bérlő személyét a Képviselő- testület jelöli ki az illetékes Szakbizottság véleménye alapján a pályázatok beadási határidejét követő 15 napon belül.
- (6) A Polgármesteri Hivatal a Képviselő- testület döntéséről a pályázókat a döntést követő 8 napon belül írásban értesíti.

8. §

- (1) A lakás határozott időre, de maximum 5 évre juttatható. A határozott idő lejártát követő 30 napon belül a volt bérlő köteles a lakást beköltözhető, kiürített állapotban az Önkormányzat rendelkezésére bocsátani, kivéve, ha a bérleti jogviszonya meghosszabbításra került. A volt bérlő elhelyezésre nem tarthat igényt.
- (2) A Képviselő- testület kérelemre az elhelyezést maximum 5 évre meghosszabbíthatja abban az esetben, ha a bérlő lakbér, vagy egyéb díjtartozást nem halmozott fel. A kérelmet a határozott idő lejárta előtt legkésőbb 30 nappal adhatja be a kérelmező.

A szolgálati lakáshoz juttatás rendje

9.§

- (1) Szolgálati lakáshoz juttatás célja, hogy biztosítsa a községben megfelelően képzett szakemberek letelepedését.
- (2) Szolgálati lakáshoz juttatást a Polgármester, a Képviselő- testület bizottságai, önkormányzati képviselők, a Kisebbségi Önkormányzatok Elnökei, valamint intézményvezetők kezdeményezhetik, önkormányzati feladat ellátásához, vagy az Önkormányzat által támogatott tevékenységhez szükséges elhelyezések esetében.
- (3) Szolgálati lakás megbízásos, szerződéses jogviszony, vagy munkaviszony tartamára köthető a Polgármesteri Hivatallal, az Önkormányzat intézményeivel, valamint az Önkormányzattal megbízásos, szerződéses, vagy munkaviszonyban álló személyekkel.
- (4) A szolgálati lakás iránti kérelmet az igénylőnek – munkahelyi vezetőjének véleményével – a Polgármesterhez kell benyújtania. A kérelemhez szükséges nyomtatvány térítésmentesen a Polgármesteri Hivatalban beszerezhető.
- (3) Szolgálati lakáshoz juttatásról a Képviselő- testület dönt a kérelem benyújtását követő 15 napon belül.
- (4) A döntésről a Polgármesteri Hivatal a döntést követő 8 napon belül írásban értesíti a kérelmezőt.
- (5) A bérbeadásnál figyelembe kell venni az igénylő:
 - a./ lakáskörülményeit,
 - b./ lakásigényének mértékét,
 - c./ munkavégzését,
 - d./ jövedelmi és vagyoni helyzetét,
 - e./ szociális körülményeit,
 - f./ családi viszonyait.
- (6) Az elhelyezés csak határozott időre szólhat. A határozott idő mértéke legfeljebb 5 év.
- (7) A Képviselő- testület a határozott idő lejárta előtt legkésőbb 30 nappal beérkezett kérelemre az elhelyezést újabb, határozott időre (maximum 5 évre) meghosszabbíthatja.
- (10) A szolgálati lakás kijelölt bérlője munkaviszonya megszűnését követő 30 napon belül köteles a szolgálati lakást beköltözhető, kiürített, tiszta, rendeltetésszerű

használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. A volt bérlő elhelyezésre nem tarthat igényt.

Bérbe adás átmeneti szükségbérlet jelleggel

10.§

- (1) Az a piliscsabai állandó lakos, aki önhibáján kívül lakását, házát elveszti, vagy életének krízishelyzete következtében lakhatását átmeneti jelleggel nem tudja megoldani, bérleti kérelmet terjeszthet elő a Polgármesteri Hivatalban.
- (2) A beérkező kérelmet a Polgármester 3 napon belül elbírálja és a döntés napján írásban értesíti határozatáról a kérelmezőt.
- (3) A szükségbérlet jelleggel megkötött bérleti szerződés időtartama legfeljebb 6 hónap lehet.

IV.

A LAKÁSOK BÉRBEADÁSÁNAK ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

11.§

- (1) A lakásbérleti jogviszony a bérleti szerződés írásba foglalásával keletkezik, melyet az Önkormányzat nevében - mint bérbeadó- a Polgármester ír alá (3. számú melléklet).
- (2) Önkormányzati lakás határozott időre- maximum 5 évre- adható bérbe. Az öt éves időtartam kérelemre többször is meghosszabbítható.
- (3) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók csak egy önkormányzati lakásra köthetnek bérleti szerződést.
- (4) Önkormányzati lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.
- (5) A lakásbérleti jog a lakásra és a lakáshoz tartozó helyiségekre terjed ki.
- (6) Önkormányzati bérlakásra fennálló bérleti jogviszonyt elcserélni nem lehet, illetve a lakás további bérbe, albérletbe és haszonkölcsönbe (szívességi lakáshasználatra) nem adható. E rendelkezés megszegése a lakásbérlet felmondásával jár.

12.§

- (1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a lakás jellegétől függetlenül a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a két hónapot meghaladó távollétét köteles a bérbeadónál előzetesen írásban bejelenteni és a bejelentésben megjelölni a távollét alatti elérhetőségét, a kapcsolattartás

módját, illetve a lakásba távolléte alatt való bejutás lehetőségét az azonnali károk elhárítása miatt.

- (2) A bérbeadó a bérlő kötelezettségei teljesítését- különösen a bentlakási és rendeltetésszerű használatra vonatkozókat- köteles legalább évente kétszer ellenőrizni. Az ellenőrzéseket a bérlő szükségtelen háborítása nélkül kell végezni, arra alkalmas időben. A bérbeadó bejelentésre, vagy az arra okot adó körülmény tudomására jutása esetén ellenőrizheti az ingatlanokat. Különösen ilyen bejelentés vagy körülmény a lakás vagy az épület vagy azok részeinek rendeltetésellenes használatára, a bérlő szerződésszegő magatartására vonatkozó adat.
- (3) A bérbeadó a (2) bekezdésben előírt feladatát a Polgármesteri Hivatalon keresztül látja el. A fenti feladat teljesítéséről a Hivatal köteles évente beszámolni a Képviselő- testület előtt.

13.§

- (1) A bérlő a lakásba más személyt- házastársa (élettársa), gyermeke (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermek is), befogadott gyermekének a gyermeke, valamint szülője kivételével- a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- (2) Kizárólag a bérbeadó írásbeli hozzájárulása alapján fogadható be a lakásba:
 - az (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó unoka,
 - a testvér.
- (3) A bérlő és az (1) - (2) bekezdés alapján befogadott személyek a bérleti jogviszony megszűnése esetén elhelyezésre nem tarthatnak igényt.
- (4) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbér összegével megegyező mértékű használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni. A jogcím nélküli lakáshasználat második hónapját követő naptól a használati díj kétszeresét kell megfizetni a lakás kiürítésének a napjáig.
- (5) A bérbeadó a (4) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

V.
A BÉRBEADÓ ÉS BÉRLŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

14.§

- (1) A bérbeadó a lakást a komfortfokozatának (2. számú melléklet) megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.
- (2) A lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek.
- (3) A bérbeadó köteles gondoskodni:
 - az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
 - az épület felújítása, illetőleg a vezetékháló meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről,
 - a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek pótlásáról és cseréjéről.
- (4) A felek megállapodhatnak abban is, hogy a bérbeadótól átvállalt kötelezettség teljesítése esetén a bérbevevő milyen mértékű lakbérmérséklésre tarthat igényt.
- (5) A bérbeadó a (3) bekezdésben meghatározott kötelezettségét:
 - életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a lakás és a lakáshoz tartozó helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó hibák esetén haladéktalanul,
 - azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetén pedig általában az épület karbantartásával, vagy felújításával összefüggésben köteles teljesíteni.
- (6) A bérbeadónak a bérlő igazolt költségeit, haladéktalanul egy összegben kell megtéríteni, ha a bérbeadó helyett azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett.

15.§

- (1) A bérlő köteles gondoskodni:
 - a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásáról és felújításáról,
 - az ő vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt keletkezett kár megtérítéséről,

- a lakáshoz tartozó zöldterület és a lakás előtti közterület tisztántartásáról és gyommentesítéséről.
- (2) A bérlő a lakás használatáért lakbért köteles fizetni. A lakás használatáért a bérlő a lakbért minden tárgyhó 10. napjáig egy összegben fizeti meg a bérbeadónak, a bérbeadó által erre rendszeresített bizonylaton. Társasház esetén a bérlő a közös költség megfizetését is vállalja. A bérlő a közös képviselő kimutatása alapján meghatározott közös költséget minden tárgyhót követő hó 10. napjáig egy összegben fizeti meg a bérbeadónak a bérbeadó által erre rendszeresített bizonylaton.
A bérbeadó a lakbér mértékét a hatályos önkormányzati rendeletnek megfelelően évente emelheti.
 - (3) Az Önkormányzat a lakásbérlők részére külön szolgáltatást nem nyújt.
 - (4) A lakásbérlők a lakás használatának idején igénybevett közműszolgáltatások díjait- a lakbértől függetlenül- a szolgáltatást nyújtónak kötelesek megfizetni, a vele kötött szolgáltatási szerződés alapján.
 - (5) A bérlő és a vele együttlakó személyek kötelesek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használni.
 - (6) A szerződés megszűnéskor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket beköltözhető és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.
 - (7) Az a lakásbérlő, aki a havi megállapított lakbért, közös költséget az esedékesség napját követő nyolc nap elteltével sem fizeti meg, a Jegyző a kötelezettség teljesítésére szólítja fel.
 - (8) Azzal a lakásbérlővel szemben , aki a felszólítás ellenére kettő hónapon át nem tesz eleget lakásbérleti díj, közös költség fizetési kötelezettségének, a Polgármester a bérleti jogviszonyt felmondhatja.

VI. A LAKÁSBÉRLET MEGSZÚNÉSE

16.§

A lakásbérelt megszűnik, ha:

- a/ a bérleti szerződést a bérlő és a bérbeadó közösen megszünteti,
- b/ a bérlet határozott idejű időtartama lejárt és a szerződés meghosszabbítására nem került sor, vagy a feltétel bekövetkezik,
- c/ a bérlő meghal és nincs a lakásbérlet folytatására jogosult személy,
- d/ az arra jogosult felmond,
- e/ a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították,

- f/ a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- g/ a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik,
- h/ az önkormányzati lakás megsemmisül.

17.§

A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha:

- a/ a bérlő a szerződésben vállalt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- b/a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak;
- c/a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják;
- d/kettő havi bérleti díj, kettő havi közös költség megfizetésével a bérlő elmarad.

VII.

A LAKBÉR MÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

18.§

- (1) Önkormányzati lakás bérlete esetén a fizetendő lakbér mértékét a 4. számú mellékletben szabályozza az Önkormányzat.
- (2) A lakbér mértékét az Önkormányzat évenként felülvizsgálja.
- (3) A jelen rendelet 4. számú mellékletében meghatározott lakbér mértéke nem foglalja magába:
 - közüzemi költségek díját,
 - társasház esetén a közös költséget,
 - rendes fenntartással járó költségeket.
- (4) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének mértéke az alábbiak figyelembevételével kerül meghatározásra:
 - a lakás alapvető jellemzői, így különösen a lakás komfortfokozata, alapterülete, egy vagy több lakásos ingatlan, a lakás lakóövezeti elhelyezkedése.
- (5) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az Önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.
- (6) A szükségbérlet- valamint szolgálati jelleggel bérbe adásra kerülő lakások lakbérének mértéke a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével kerül megállapításra és a szociális jellegű bérlakásokra meghatározott bérleti díj összegével azonos.

VIII.
AZ ADATVÉDELEMRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

19.§

A bérbeadó a jogszabály keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbe adás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

IX.
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

20.§

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

21. §

- (1) E rendelet a 4. számú melléklet kivételével 2009. november 1-én lép hatályba.
- (2) E rendelet 4. számú melléklete 2010. január 1.-én lép hatályba.
- (3) E rendelet kihirdetésével egyidejűleg hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről, valamint a lakbérek mértékéről szóló 4/2008. (II. 28.) önkormányzati rendelet.
- (4) E rendelet kihirdetéséről a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel a Jegyző gondoskodik.

Piliscsaba, 2009. október hó 26. napján

Dr. Solti Gábor
polgármester

Petrin László
jegyző

Záradék:

Ezen rendelet 2009. október 26.-án a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kihirdetésre került.

Petrin László
jegyző

1. sz. melléklet
a 23/2009. (X. 26.) önkormányzati rendelethez

A lakbértámogatásra jogosult részére nyújtható támogatás mértéke

Ha az egy főre jutó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének	A támogatott lakbér mértéke az alaplakbér %-a
a.) 50 %-át nem éri el:	75 %-a
b.) 50 %-át eléri, de a 100 %-át nem haladja meg:	80 %-a
c.) 100 %-át eléri, de a 200 %-át nem haladja meg.	90 %-a.

2. számú melléklet
a 23/2009. (X. 26.) önkormányzati rendelethez

Önkormányzati tulajdonú bérlakások		
Lakásbérlet jellege	m²	Lakás címe
<i>Szociális jelleggel bérbe adott</i>		
komfort nélküli	55	Máriapark u. 31.
komfortos	53	Egyetem u. 9. III.lh. I/2.
komfortos	27	Egyetem u. 9. II.lh. I/21.
komfortos	53	Egyetem u. 9. II.lh. I/19.
<i>Piaci alapon bérbe adott</i>		
komfort nélküli	50	Kálvária u. 17/b.
összkomfortos	37	Egyetem u. 3.I.lh. fszt/1.
összkomfortos	27	Egyetem u. 9. I.lh. I/3.
összkomfortos	27	Egyetem u. 9. I.lh. I/2.
összkomfortos	28	Egyetem u. 7. II.lh. III/30.
<i>Szolgálati jelleggel bérbe adott</i>		
komfortos	85	Szent István király útja 32.

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Piliscsaba Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete** (2081 Piliscsaba, Kinizsi Pál u. 1- 3; **képviselője: dr. Solti Gábor polgármester**), **mint bérbeadó** (a továbbiakban: bérbeadó), és(név) szám alatti lakos bérlő,(név) szám alatti lakos - bérlőtárs, mint bérbevevő/k/ (a továbbiakban: bérlő/k/) között az alábbi helyen és feltételek szerint.

1), szám alatti lakás Piliscsaba Nagyközség Önkormányzat tulajdonában áll. A lakás komfort fokozata, alapterülete összesen:m².

A lakáshoz tartozik m² elnevezésű melléképület és/vagy földterület.

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

2) A bérbeadó bérbe adja, a bérlő bérbe veszi az 1) pontban megjelölt lakást 200.....napjától – határozott időre, 200.....napjáig, vagy - feltétel bekövetkezéséig.

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

4) A bérlő a lakás használatáért lakbért köteles fizetni. A lakás használatáért a bérlő minden tárgyhó 10. napjáig Ft-ot egy összegben fizet a bérbeadónak, a bérbeadó által erre rendszeresített bizonylaton. Társasház esetén a bérlő a közös költséget is megfizeti. A bérlő a közös képviselő kimutatása alapján meghatározott közös költséget minden tárgyhót követő hó 10. napjáig egy összegben fizeti meg a bérbeadónak a bérbeadó által erre rendszeresített bizonylaton.

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

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

6) A bérlő karbantartási kötelezettsége a lakáson belül:

a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartása, felújítása,
az elektromos vezetéknek a lakáshoz tartozó fogyasztásmérőtől kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavítása, a kapcsolók és csatlakozóaljok cseréje,
a bérlőnek, vagy a vele együtt lakó személynek magatartása folytán keletkezett károk megszüntetése, illetőleg a kár megtérítése,
a lakás tisztántartása.

7) A bérlő a lakás átalakítására, korszerűsítésére a felek megállapodása alapján jogosult.

8) A bérlő a lakásba házastársát, kiskorú gyermekét, befogadott gyermekének az együttlakás alatt született gyermekét, valamint szülőjét a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhatja. Más személyt a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

9) 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.

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

11) 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.

12) A bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondhatja, ha

- a bérlő kéthavi lakbér és/vagy közös költség megfizetésével tartozik, vagy a lakás karbantartására vonatkozó kötelezettségét nem teljesíti,
- a bérlő vagy vele együttlakó személyek a bérbeadóval, lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak,
- 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.
- a bérlő vagy vele együttlakó személyek az épület karbantartásával kapcsolatos munkák elvégzését akadályozzák,
- kutyát tart 2 vagy több lakásos ingatlanon.

13) A szerződés megszűnik a 2) pontban meghatározott időpontban, vagy feltétel bekövetkeztekor.

14) 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 rendeletei az irányadók.

15) A szerződés mellékletét képezi:
lakás leltár,
külön megállapodás a lakbér összegű előre megfizetéséről.

Dátum:

.....
bérbe adó

.....
bérlő

.....
bérlőtárs

4. számú melléklet
a 23/2009. (X. 26.) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértéke

A./ Piaci alapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbérének mértéke

Komfort fokozat	Mérték (Ft/m²/hó)
1.ÖSSZKOMFORTOS	1300
2.KOMFORTOS	1050
3.FÉLKOMFORTOS	-
4.KOMFORT NÉLKÜLI	500

B./ Szociális alapon megállapított lakbérű bérlakások lakbérének mértéke az A./ pontban meghatározott lakbér 25%-a

C./ Szolgálati jelleggel bérelhető bérlakások lakbérének mértéke az A./ pontban meghatározott lakbér 25%-a

D./ Átmeneti szükségbérlet jelleggel bérelhető bérlakások lakbérének mértéke az A./ pontban meghatározott lakbér 25%-a