

Emőd Nagyközség Képviselő-testületének
23/1993. (XII. 29.)
R E N D E L E T E

az önkormányzati lakások bérbeadásának feltételeiről

Emőd Nagyközség Képviselő-testülete – a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban törvény) felhatalmazása alapján – az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére a következő rendeletet alkotja:

Általános rendelkezések

1. §

E rendelet hatálya alá tartozik a nagyközség közigazgatási területén lévő valamennyi önkormányzati tulajdonú lakás függetlenül a használat módjától és a használat keletkezésének időpontjától.

2. §

E rendelet hatálya alá tartozó helyiségek vonatkozásában a bérbeadási jogokat a Községgondnokság gyakorolja, a törvény és e rendelet keretei között.

Az önkormányzati lakás bérbeadásának feltételei

3. §

- (1) A bérbeadó – a törvényben, illetőleg e rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok ellátásához szükséges lakások kivételével – köteles pályázatra meghirdetni az üresen álló, illetőleg a megüresedett önkormányzati bérlakásokat.
- (2) Az önkormányzati lakás csak annak a lakással nem rendelkező családnak (személynek) adható bérbe, aki az e rendeletben meghatározott pályázati feltételeknek megfelel. Ezen rendelkezés alól kivételek a szolgálati jellegű és a bérlő-kijelölési joggal terhelt lakások.

4. §

A pályázati feltételeknek tartalmazniuk kell:

- a) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),
- b) a lakás épületen és településen belüli fekvését, pontos címét,
- c) a lakás lakbérének összegét,
- d) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és költségeit,
- e) a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét, valamint a tárgyalás megtartásának helyét és időpontját,
- f) tartalmazniuk kell azt is, hogy a pályázók közül az részesül előnyben, aki a lakbér előzetes egyösszegű megfizetését hosszabb időtartamra szólóan vállalja.

5. §

A bérbeadó a pályázati hirdetményt a lakás megüresedése – a bérbeadás céljára épített lakások esetében az épület használatbavételi engedélyének kiadása – után a pályáztatás napját megelőzően legalább 8 napig köteles a községi hirdetőtáblákon kifüggesztve pályázati hirdetményben közzétenni.

6. §

- (1) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:
 - a) a pályázó nevét és címét,
 - b) nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja,
- (2) Ha az előírt időben csak egy pályázati ajánlat érkezik, a pályázati kiírást meg kell ismételni.
Ha a második pályázati kiírásra is egy pályázat érkezik, a pályázatról a Képviselő-testület dönt.

7. §

A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki pályázati ajánlatát az előírt időben és tartalommal benyújtotta.

8. §

- (1) A pályázatok elbírálása versenyeztetés útján nyilvánosan történik, a licitálás alapja a lakás havi bére.
- (2) A pályázat nyertese az, aki a lakbér előzetes egyösszegű megfizetését leghosszabb időtartamra szólóan vállalja.

9. §

- (1) Amennyiben a pályázat nyertese visszalép, a bérbeadó jogosult a soron következő ajánlattevőnek a szerződés megkötésére ajánlatot tenni.
- (2) Visszalépésre a pályázat napjától számított 8 napon belül van lehetőség.

10. §

- (1) A bérbeadó a benyújtott pályázatokat e rendelet szabályainak figyelembevételével köteles elbírálni.
- (2) A bérbeadó a pályázatot elnyert személlyel köti meg a lakásbérleti szerződést.

11. §

A lakásbérleti szerződés határozatlan időre szólhat.

Az önkormányzati lakás nem lakás céljára történő bérbeadása

12. §

A bérbeadó az üresen álló vagy a megüresedett önkormányzati lakást nem lakás céljára csak a Képviselő-testület erre vonatkozó egyedi döntése alapján, az általa meghatározott személynek (szervnek) és feltételekkel adhatja bérbe.

A bérlőtársi szerződés megkötésének feltételei

13. §

- (1) A bérbeadó a bérlő és vele együttlakó házastársa közös kérelmére – a házastárs lakásba való beköltözésének időpontjától függetlenül – a bérlőtársi szerződést köteles megkötni.
- (2) A bérbeadó a bérlő és a vele együttlakó szülője (az örökbefogadó, a mostoha és nevelő szülője) közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a kérelmezők együttlakását az egészségügyi vagy lényeges személyi körülményeik indokoltá teszik.
- (3) A bérbeadó a bérlő és a vele együttlakó gyermeke (az örökbefogadott, a mostoha és nevelt gyermeke), valamint a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a gyermek, illetve unoka:
 - 14. életévét betöltötte és
 - a bérlővel a lakásban legalább egy év óta együtt laknak.
- (4) A bérlő hozzátartozójának másik lakását akkor is beköltözhetőnek kell tekinteni, ha azt idegenforgalmi célokra hasznosítja.

A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

14. §

- (1) Az e rendelet 4. §-ának d. pontja szerinti feltétellel meghirdetett lakás esetében a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:
 - a lakás helyreállításának tervezett költségeit,
 - a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, valamint
 - a munkálatok elvégzésének határidejét.
- (2) Az (1) bekezdésben említett munkák számlákkal igazolt ellenértékét a bérbeadó a lakbérbe beszámíthatja.
- (3) Ha a tényleges ráfordítás költségei a tervezett költségeket meghaladják, a bérlő a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges kiadásainak a megfizetésére (lakbérbe való beszámítására) tarthat igényt.
- (4) A bérbeadó a munkálatok elvégzésének határidejét – a bérlő kérésére – indokolt esetben, legfeljebb egy alkalommal meghosszabbíthatja.

- (5) Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a lakásbérleti szerződésben meghatározott, vagy a bérbeadó által a (4) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a szerződést felmondhatja.

15. §

- (1) A lakásbérleti szerződés keretében a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő látja el az épület, illetőleg a közös használatú helyiségek tisztántartásával, megvilágításával összefüggő feladatokat.
- (2) Az (1) bekezdésben említett megállapodás esetén a szerződésben konkrétan meg kell jelölni a bérlő által vállalt feladatok és annak – egy hónapra lebontott – költségeit (dologi kiadások és munkadíj). A kiszámított havi költségekkel a lakbér havi összegét csökkenteni kell.
- (3) Ha a bérbeadó az (1) bekezdésben említett megállapodást a lakóépületben több bérlővel köti meg, akkor a lakbérek összegét az egy hónapra jutó összes ráfordítás arányosan elosztott mértékével kell csökkenteni.

16. §

- (1) A 15. §-ban említett megállapodás határozatlan vagy határozott időtartamra szólhat. A határozott idő lejártát megelőző 15 napon belül a megállapodás megújítható, amelyet a lakásbérleti szerződésben fel kell tüntetni.
- (2) Ha az (1) bekezdésben említett határozott idő eltelt, illetőleg a megállapodás megújítására nem került sor, a bérlő az eredetileg megállapított lakbért köteles megfizetni.
- (3) A bérbeadó legalább 3 havonként köteles ellenőrizni a megállapodásban foglaltak teljesítését. A bérlő mulasztása esetén – a lakásbérleti szerződés egyidejű módosításával – a megállapodás közös megegyezéssel megszüntethető.
- (4) Ha a (3) bekezdésben említett esetben a közös megegyezés nem jön létre, és a bérlő nem vállalja a lakásra eredetileg megállapított lakbér megfizetését, a bérbeadó a lakásbérleti szerződést a törvény 24. § (1) bekezdésének b. pontja alapján felmondhatja.

17. §

- (1) A bérbeadó a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről az e rendelet hatálybalépését követően bérbe adott lakás esetében és csak akkor köteles gondoskodni, ha a bérlő vállalja az ennek megfelelő magasabb lakbér megfizetését.
- (2) A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségek pontos megjelölését, azok időbeni ütemezését, továbbá a lakbér összegét növelő – 1 hónapra lebontott – és e rendelet szabályai szerint kiszámított költségeit.
- (3) Ha a lakásbérleti szerződésben meghatározott munkák szükségességét a lakás nem rendeltetésszerű használata, illetőleg a lakás berendezéseinek rongálása idézte elő, azok elvégzését a bérlő a bérbeadótól nem követelheti.

A lakáshasználati díj

18. §

- (1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcímnélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.
- (2) A jogcím nélküli lakáshasználó – az ilyen lakáshasználat kezdetétől számított 6 hónap elteltét követő naptól a lakásból való kiköltözésig – emelt használati díjat akkor köteles fizetni, ha a bérbeadónak e rendelet alapján tett nyilatkozata, illetőleg a törvény 67, 75, 91. és 94. §-ai értelmében elhelyezésére nem tarthat igényt.
- (3) A (2) bekezdésben foglaltak alapján az emelt lakáshasználati díj mértéke a lakás lakbérének kétszeres összege.
- (4) A (2) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 15 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást a bérbeadó megindítani.

A befogadás és az elhelyezési kötelezettség vállalásainak szabályai

19. §

- (1) A bérlő, továbbá a bérlőtárs és a társbérlő a bérbeadó, továbbá a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulása nélkül fogadhatja be a lakásba:
 - a házastársát,
 - a gyermekét (örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermekét),
 - a befogadott gyermekétől – az együttlakás ideje alatt vagy azt megelőzően – született unokáját, valamint
 - a szülőjét (örökbefogadó, mostoha és nevelő szülőjét).
- (2) A bérlő, továbbá a bérlőtárs és a társbérlő kizárólag a bérbeadó, továbbá a másik bérlőtárs és a társbérlő előzetes írásbeli hozzájárulása alapján fogadhatja be a lakásba:
 - az (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó unokáját,
 - az élettársát, valamint
 - a testvérét.
- (3) A bérbeadó a (2) bekezdésben meghatározott esetekben a befogadáshoz való hozzájárulását köteles megadni.

20. §

A bérleti jog folytatására nem jogosult – lakásban visszamaradó – személyek a lakásbérleti szerződés megszűnését követően elhelyezésre nem tarthatnak igényt.

21. §

- (1) Ha a házassági bontóperben meghozott jogerős bírói döntés alapján a volt házastárs – saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül – az önkormányzati lakás elhagyására köteles, részére a bérbeadónak másik lakást kell felajánlania.
- (2) Az (1) bekezdésben említett másik lakás csak akkor adható bérbe, ha az elhelyezésre jogosult volt házastárs vállalja a lakásra megállapított lakbér megfizetését.
- (3) A volt házastársat megillető lakás nagysága a következő:

Lakószobák száma	a volt házastárs, és a bírói döntés alapján vele együtt költözők száma
1 szoba	1 – 3 fő
1,5 - 2 szoba	4 – 6 fő
2,5 - 3 szoba	6 főnél több

- (4) Ha a volt házastárs legalább 1 kiskorú gyermekkel költözik, kérésére – a (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelő – legalább félkomfortos fokozatú lakást kell felajánlani.

A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése és pénzbeli térítés

22. §

- (1) A bérbeadó és a bérlő a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlő részére:
 - a) másik lakást ad bérbe, vagy
 - b) a másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítést fizet.
- (2) Az (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján a bérlő:
 - kevesebb szobaszámú, vagy kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb komfortfokozatú,
 - azonos szobaszámú, alapterületű, komfortfokozatú, de a településen, vagy az épületen belül eltérő fekvésű, illetőleg
 - nagyobb szobaszámú, vagy nagyobb alapterületű, vagy magasabb komfortfokozatú lakás bérbeadását kérheti.
- (3) Több bérlőnek a (2) bekezdésben meghatározott igénye esetén az ilyen célra felhasználható üres, vagy megüresedett bérlakásokat a bérbeadó köteles pályázatra meghirdetni. A pályázati feltételekre és az elbírálás rendjére e rendelet előírásait kell alkalmazni.

23. §

- (1) A pénzbeli térítés összegét a lakás lakbérére alapján kell meghatározni.
- (2) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a pénzbeli térítés összege a bérlő által visszaadott lakás 1 évi bére.

- (3) A (2) bekezdésben meghatározott szabályokat kell alkalmazni akkor is, ha a bérbeadó a bérlőnek – a törvény 27. § (1) bekezdésében meghatározottak alapján – cserelakás helyett pénzbeli térítést fizet.
- (4) A pénzbeli térítés csak a lakás beköltözhető állapotban történt visszaadása után fizethető.

A bérbeadó hozzájárulása a lakáscsere szerződéshez

24. §

- (1) A bérbeadó a lakáscsere szerződéshez kizárólag akkor adhatja meg a hozzájárulását, ha az önkormányzati lakás bérlője a lakást másik lakás bérletére cseréli.
- (2) A bérbeadó a lakáscseréhez kért hozzájárulást köteles megtagadni, ha:
- az elcserélni kívánt önkormányzati lakás bérleti szerződése határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig szól és az új bérlő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni,
 - a felek szándéka ténylegesen nem a cserére, hanem az önkormányzati lakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul,
 - a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járult hozzá.
- (3) Ha a cserélő felek a csereszerződésben másként nem állapodnak meg, a bérlővel együttlakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.
- (4) A bérbeadó a hozzájárulást írásban köteles megadni. Ennek keretében tájékoztatni kell a cserepartnert a lakással összefüggő – e rendelet szabályai szerinti – bérlői kötelezettségekről, valamint a lakbér összegéről.
- (5) A (4) bekezdésben foglaltaktól eltérő tartalmú lakásbérleti szerződés csak a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárulásával köthető.

25. §

A bérbeadó a bérbe adott önkormányzati lakás esetében a lakás albérletbe adásához hozzájárulhat.

Átmeneti rendelkezések

26. §

Ha a szociális intézményből elbocsátott személy az intézménybe utaláskor a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára, részére a bérbeadó legalább egy lakószobás, komfortos lakás bérbeadását ajánlhatja fel.

27. §

- (1) Az e rendelet hatálybalépésekor a lakásban jogszerűen lakó személy befogadásához nem kell kérni a bérbeadónak a 19. §-ban szabályozott hozzájárulását.

(2) Ha az (1) bekezdésben említett személy a lakásban jogcím nélkül maradt vissza:

- a) a lakásbérleti jog folytatására a törvény 32. §-ában meghatározott szabályokat kell alkalmazni.
- b) A jóhiszemű jogcím nélküli használó elhelyezésére vonatkozó szabályokat a törvény 67., 75. és 94. §-ában meghatározott feltételek fennállása esetén kell alkalmazni.
- c) Az a), b) pontokban nem említett más személy elhelyezésére e rendelet 20. §-ában meghatározottak az irányadók.

28. §

A Képviselő-testület 9/1993. (III. 25.) határozatában döntött arról, hogy a Kossuth u. 2/7 és Kossuth u. 76. számú lakásokat versenyeztetés útján értékesíteni kívánja, ezért e rendelet előírásai azokra nem vonatkoznak.

Vegyes rendelkezések

29. §

(1) Az önkormányzat az alábbi lakásokat szakemberek letelepítése céljára kívánja felhasználni:

Kossuth u. 12/1.
Kossuth u. 12/2.
Kossuth u. 50.
Kossuth u. 97.

(2) Ezekkel a lakásokkal való minden rendelkezési jogot a Képviselő-testület magának tartja fenn, azokról egyedi döntésein keresztül rendelkezik.

30. §

E rendelet 1994. január 1-én lép hatályba, s ezzel egyidejűleg az Emőd Nagyközségi Tanács 2/1987. számú rendelete hatályát veszti.

Nagy László sk.
jegyző

Lehóczki István sk.
polgármester

A rendelet kihirdetve:
1993. december 30.

Nagy László sk.
jegyző

