

**Pétervására Város Önkormányzatának
7/2006. (V. 26.) rendelete**

**az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint azok
elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról**

Pétervására Város Önkormányzat Képviselőtestülete (a továbbiakban: Önkormányzat) a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás és a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) 2. számú melléklete alapján a következő rendeletet alkotja:

I. rész

A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló minden lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

(2) Az Önkormányzat nem rendelkezik szociális helyzet alapján bérbe adható lakással.

(3) Az Önkormányzat tulajdonában álló költségelven bérbeadott, elővásárlási joggal nem érintett a pétervásárai 411. hrsz.-ú, természetben 3250 Pétervására, Keglevich út 26. szám alatt található ingatlan (lakás).

A lakásbérlet létrejötte

2. §

(1) Az önkormányzat az Lt., illetve a jelen rendeletben szabályozott rendelkezések figyelembevételével a polgármestert hatalmazza fel a bérbeadói feladatok ellátására.

(2) A bérleti szerződést határozott időre – legalább egy hónapra, legfeljebb öt évre, illetve feltétel bekövetkeztéig – lehet megkötni. A szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítése esetén a bérleti szerződés újabb határozott időre meghosszabbítható.

(3) Önkormányzati lakás nem lakás céljára bérbe nem adható.

(4) Lakás szolgálati célú bérbeadása esetén bérleti szerződést csak az érintett munkajogviszonyban állóval lehet kötni.

Költségalapon meghatározott lakbérű bérlakás bérleti díja

3. §

(1) A költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások létesítése esetén bérleti díjat a bérbeadás első évében akként kell meghatározni, hogy az éves bérleti díj nem lehet alacsonyabb a beruházási költség 2 %-ánál.

(2) Az (1) bekezdés szerint megállapított bérleti díj fedezi az adott bérlakással, központi berendezéseivel és a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításait.

(3) A bérleti díjat az első évet követően évente a KSH által kiadott inflációs rátával indexálva kell megállapítani.

A felek jogai és kötelezettségei

4. §

(1) Az Önkormányzat 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) A bérleti szerződésben fel kell tüntetni:

- a) a lakáshoz tartozó helyiségeket,
- b) a lakásberendezéseket és azok állapotát.

(3) Az Önkormányzat és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, a lakást átalakítja, korszerűsíti vagy a bérlő az Önkormányzattól átvállal kötelezettség teljesítését. A megállapodást akkor lehet megkötni, ha a bérlő hozzájárul ahhoz, hogy a munkálatok vagy kötelezettség teljesítése során ténylegesen felmerülő, számlával igazolt költségeket az Önkormányzat teljes egészében a lakás bérleti díjából utólag levonva téríti meg.

(4) A bérlő a szavatossági hiba elhárításához szükséges munkát az Önkormányzat helyett és költségére elvégezheti, ha a hiba elhárításáról az Önkormányzat a bérlő írásbeli felszólításában megjelölt megfelelő határidőben nem gondoskodott.

(5) Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetőek el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel.

(6) Az Önkormányzat az átmenetileg kiköltöztetett bérlő részére Pétervására városban köteles másik lakást felajánlani. A bérlő ingóságai elhelyezésének, továbbá költözésének költségei az Önkormányzatot terhelik.

(7) A bérlő kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakást is köteles elfogadni, ha az egyébként - az együttlakó személyek számára is figyelemmel - megfelel a lakás követelményeinek.

5. §

(1) A bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használhatják.

(2) Az Önkormányzat a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

6. §

(1) A bérlő a lakásba más személyt – házasátársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, valamint szülője kivételével – az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

- (2) A bérlő a törvényben meghatározott eseteken kívül – a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával – befogadhatja élettársát vagy unokáját, amennyiben ezt a lakás nagysága lehetővé teszi.
- (3) A hozzájárulást az Önkormányzat adhatja meg.
- (4) Önkormányzati lakásra bérlőtársi, társbérleti és albérleti szerződés nem köthető.

7. §

A lakást jogcím nélküli használó, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével minden hónapban 50 %-kal emelt használati díjat köteles fizetni. A használati díj induló összege a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

A lakásbérlet megszűnése

8. §

- (1) A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.
- (2) Felek az önkormányzati lakásra kötött bérleti szerződést közös megegyezéssel is megszüntethetik.
- (3) A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az Önkormányzatnak visszaadni.

II. rész

A helyiségbérlet szabályai

9. §

- (1) A Közös Polgármesteri Hivatal nyilvántartást vezet a tulajdonában lévő helyiségekről.
- (2) A megüresedett helyiséget nyilvánosan (hirdetőtábla, helyi TV) licites eljárásra kell meghirdetni.
- (3) A licites eljárás során azzal kell bérleti szerződést kötni, aki a legkedvezőbb ajánlatot teszi.
- (4) Indokolt esetben az önkormányzat megszabhatja, hogy a helyiséget milyen üzletkörre lehet meghirdetni. Ebben az esetben ezt a tényt a bérleti szerződésben is rögzíteni kell, melytől a bérlő csak a bérbeadó írásos hozzájárulásával térhet el.
- (5) Helyiség bérletére vonatkozó szerződést csak határozott időre lehet kötni.
- (6) A bérbeadói feladatok ellátásával az önkormányzat a polgármestert bízta meg.

10. §

- (1) Önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházásához a bérbeadó hozzájárulása szükséges.
- (2) A bérbeadó hozzájárulást csak azonos üzletkör folytatása esetén adhat kivéve, ha az új tevékenységet a lakosság jobb ellátása indokoltá teszi.
- (3) A helyiségbérlet hozzájárulás nélkül történő átruházása, illetve meghatározott üzletkör esetén, annak hozzájárulás nélküli megváltoztatása a bérleti jogviszony felmondásának alapjául szolgál.

(4) A helyiség bérleti jogának átruházása nem érinti a helyiségre eredetileg kötött bérleti jogviszony időtartamát.

(5) Bérleti szerződést csak azzal lehet kötni, aki a szerződésben vállalja, hogy a helyiség bérleti jogának átruházása esetén - a bérleti díjon felül - 500 Ft/m²/hó díjat megfizet az önkormányzat részére.

(6) Nem lakás céljára szolgáló lakás esetén a bérleti jogviszony megszűnésére, a lakásbérletre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

III. rész

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozó szabályokról

11. §

(1) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakást és nem lakás céljára szolgáló helyiséget az önkormányzat jelöli ki értékesítésre.

(2) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakást és nem lakás céljára szolgáló helyiséget versenyeztetési (licites) eljárás alapján kell értékesíteni, ahol az induló ár a forgalmi érték. Forgalmi érték alatt azonban nem lehet a lakást vagy helyiséget értékesíteni, hanem a licites eljárást meg kell ismételni.

(3) A vásárlási szándékot a Közös Polgármesteri Hivatalban kell benyújtani.

(4) Az önkormányzat (1) bekezdésben meghatározott ingatlanok elidegenítéséből származó bevételét az alábbi célokra használható fel:

a) a településrendezési terv szerint lakóövezetbe sorolt területeken:

aa) közművesítésére,

ab) építési telkek kialakítására,

ac) lakásépítési és lakásvásárlási támogatás nyújtására,

ad) emberi lakhatás céljára nem alkalmas telepek felszámolására,

ae) csereingatlan biztosítására irányuló kötelezettség teljesítésére.

b) lakáscélú lakossági adósságkezelés során - a hitelintézettől felvett lakáskölcsönre fennálló tartozás kiegyenlítésére,

c) a tulajdonában lévő lakóépületeinek (lakóépület részeinek) felújítására és azzal együtt végzett korszerűsítésére (a továbbiakban együtt: felújítás),

d) új lakás építésére,

e) önkormányzati bérlakás kialakítása céljából használt lakás vásárlása.

IV. rész

Záró rendelkezések

12. §

(1) Ez a rendelet kihirdetése napján lép hatályba, de rendelkezéseit 2006. március 31. napjától létrejött új szerződések esetében kell alkalmazni.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Pétervására Város Önkormányzatának 9/1993. (XII. 31.) rendelete, és az azt módosító 8/1994. (VII. 28.) rendelete, 9/2001. (V. 31.) rendelete, 1/2002. (I. 31.) rendelete, 5/2003. (III. 26.) rendelete, 18/2003. (XII. 29.) rendelete, valamint 7/1994. (VII. 29.) rendelete hatályát veszti.

(3) A rendelet kihirdetéséről a jegyző – az SZMSZ-ben meghatározott módon – gondoskodik.

Pétervására, 2006. május 25.

Pál László
polgármester

Dr. Kadlott Csaba
jegyző