

Kislőd község Önkormányzat Képviselő-testületének szabályzata az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről

Kislőd község Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről a következő szabályzatot alkotja:

I. FEJEZET

1. A szabályzat hatálya

1. §

- (1) A szabályzat hatálya kiterjed Kislőd Község Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra.
- (2) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felsorolását a szabályzat 1. melléklete tartalmazza.

2. A lakás bérbeadásával kapcsolatos feladatok és hatáskörök ellátása

2. §

Az önkormányzati tulajdonban lévő és bérbeadás útján hasznosított, e szabályzat hatálya alá tartozó lakások bérbeadásával kapcsolatos feladatokat Kislőd Község Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület), Kislőd község Polgármestere (a továbbiakban: Polgármester) és a Magyarpolányi Közös Önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) látja el.

3. §

A Képviselő-testület, mint bérbeadó feladata és hatásköre:

- a) a bérbe adható lakások kijelölése,
- b) bérleti díj mértékének meghatározása,
- c) döntéshozatal a kiírt pályázat nyertesének személyéről,
- d) bérleti szerződés felmondása a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 24.§ és 25.§ alapján,
- e) bérbeadói jogok gyakorlása a Hivatal, az Önkormányzat intézményei, valamint a közérdekű feladatot ellátó szervek szakember ellátottsága biztosítása érdekében, illetve méltányosság, valamint szociális helyzetben bekövetkezett változás alapján történő bérbeadás esetén,
- f) a bérleti jogviszony közös megegyezéssel vagy bérbeadói felmondással történő megszüntetéséről megállapodás kötése.

4. §

A Polgármester hatásköre a Képviselő-testület felhatalmazása alapján:

- a) bérleti szerződés megkötése,
- b) bérbeadói hozzájárulás megadása vagy megtagadás lakásba történő befogadás esetén,
- c) lakások bérbeadására pályázat kiírása,
- d) bérleti jogviszonyról történő lemondás elfogadása,

- e) a bérbeadás jogcímének meghatározása üres vagy megüresedő lakás esetén,
- f) részletfizetés és halasztás engedélyezése,
- g) bérlői kezdeményezésre irányuló komfortfokozat emelését célzó munka engedélyezése,
- h) bérbeadói hozzájárulás megadása vagy megtagadása átalakítás, korszerűsítés elvégzése esetén.

5. §

(1) A Hivatal:

- a) ellátja a pályázatok meghirdetésével és a pályázati tárgyalások lefolytatásával kapcsolatos feladatokat,
- b) döntésre előkészíti a lakások és helyiségek cseréjével, befogadással, bérleti jogviszony folytatásával kapcsolatos feladatokat,
- c) ellátja a bérlő szociális rászorultságának és a lakás rendeltetésszerű használatának tulajdonosi ellenőrzésével, felülvizsgálatával kapcsolatos feladatokat,
- d) havonta figyelemmel kíséri a hátralékok alakulását, és intézkedéseket, vagy a bérleti szerződés felmondását kezdeményezi a kintlévőségek csökkentése érdekében,
- e) folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és e szabályzat hatálya alá tartozó bérbeadás útján hasznosított lakásokról.

(2) Az (1) bekezdés e) pontja szerinti nyilvántartás a következő adatokat tartalmazza:

- a) a lakás alapterületét, szoba számát, komfortfokozatát,
- b) a bérlő nevét,
- c) a bérleti jogviszony tartalmát,
- d) a lakás bérbeadás módját.

II. FEJEZET

3. Az önkormányzati lakások bérbe adásának általános feltételei

6. §

(1) Lakást bérbe adni csak olyan természetes nagykorú személynek lehet:

- a) akinek az Önkormányzat felé vagy az Önkormányzattal kötött bérleti szerződéssel összefüggésben a közműszolgáltatók felé nincs tartozása, és
- b) Kislődön vagy 30 km-es körzetében sem neki, sem a vele együtt költöző közeli hozzátartozójának nincs beköltözhető lakástulajdona, bérlakása, nyaralója, üdülője illetve haszonélvezeti joggal ilyen ingatlanon nem rendelkezik.

(2) Önkormányzati bérlakás csak lakás céljára adható bérbe. Bérlői jogviszonyban lévő személlyel másik lakásban való elhelyezési kötelezettséget az önkormányzat nem vállal.

(3) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérlőjének a jogosultságát a bérbeadó – a Hivatal közreműködésével – minden évben felülvizsgálja. Ennek érdekében a bérlő köteles minden év október 31-ig benyújtani a szociális helyzetét bizonyító iratokat, jövedelmi kimutatásokat és nyilatkozatot a lakásban élők számáról.

(4) Amennyiben a vizsgálat azt állapítja meg, hogy a bérlő nem jogosult a szociális alapon megállapított bérleti díj fizetésére, a bérbeadó megállapítja a piaci alapon meghatározott bérleti díjat, és azt a bérlővel írásban haladéktalanul közli.

(5) A bérlő a szerződés megkötését követően 12 havonta (a felülvizsgálattal egyidejűleg) köteles bemutatni a közüzemi szolgáltatók számláit vagy igazolásait arról, hogy a lakással kapcsolatban nincs tartozása.

- (6) Önkormányzati lakás albérletbe nem adható. Amennyiben az önkormányzati lakást vagy annak egy részét albérletbe adják, az az önkormányzat részére azonnali felmondási okot eredményez és a következő hónap végére az önkormányzat felmondhatja a szerződést.
- (7) Az önkormányzat a lakások fecskéház jelleggel vagy piaci alapon történő bérbeadása során külön szolgáltatást és lakbértámogatást nem nyújt.

4. Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei

7. §

- (1) Önkormányzati lakást pályázat útján vagy pályázaton kívül is bérbe lehet adni.
- (2) A pályázat útján történő bérbeadás:
 - a) fecskéház jelleggel,
 - b) piaci alapon vagy
 - c) szociális helyzet alapján, rászorultság szerint történhet.
- (3) Pályázaton kívüli bérbeadás:
 - a) költségelven, közérdekű feladatok (szakember), célok megvalósítása érdekében,
 - b) méltányossági alapon,
 - c) ismételt bérbeadás alapján történhet.
- (4) Pályázat útján történő bérbeadás esetén a (2) bekezdés felsorolása egyben sorrendet is jelent. Ugyanazon lakásra benyújtott több pályázat esetén elsősorban a fecskéház jellegű, másodsorban a piaci alapon pályázót, utolsó sorban a szociális helyzet alapján pályázót kell előnyben részesíteni.

5. A bérleti jogviszony, tartalma, időtartama

8. §

- (1) Lakást bérbe adni kizárólag határozott időre lehet. A határozott időre szóló bérlet időtartama legfeljebb 5 év lehet, mely idő alatt a lakásbérlet évente felülbírálandó/meghosszabbítandó.
- (2) A bérlő kérelmére a szerződést annak lejáta előtt legkésőbb 2 hónappal a Polgármester további 2 évre meghosszabbíthatja, kivéve, ha a bérlő nem felel meg a 6. § (1) bekezdésben foglaltaknak.
- (3) A (2) bekezdésben foglalt kivétellel a határozott idő leteltével a bérlő köteles a lakást minden elhelyezési igény nélkül a bérleti szerződés lejártának napján elhagyni a vele ott élőkkal együtt.

9. §

A lakások bérletével kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket e szabályzat 2. mellékletét képező bérleti szerződés minta tartalmazza.

6. Pályázat útján történő bérbeadás általános feltételei

10. §

- (1) Az üresen rendelkezésre álló önkormányzati lakásokat – a Képviselő-testület döntése alapján – pályázat útján kell meghirdetni, a döntéstől számított 30 napon belül.
- (2) Ha a megpályáztatott lakásra pályázat nem érkezik vagy a pályázat érvénytelen, a lakást ismételt pályáztatni kell, mindaddig, amíg érvényes pályázat kerül benyújtásra.

- (3) A pályázati felhívást a helyben szokásos módon közzé kell tenni, továbbá az Önkormányzat hirdetőtábláján legalább 15 napra ki kell függeszteni.
- (4) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:
 - a) a lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát,
 - b) a bérleti díjat,
 - c) a bérbeadás időtartamát,
 - d) a pályázat benyújtásának módját, helyét és határidejét,
 - e) a pályázat elbírálásának módját és szempontjait,
 - f) az eredmény közzétételének módját és időpontját,
 - g) a szerződés megkötésének módját és határidejét.
- (5) A pályázatokhoz munkáltatói és jövedelemigazolást kell csatolni.
- (6) A pályázatot az az ajánlattevő nyeri meg, aki a pályázati kiírásban és a helyi szabályzatban foglalt feltételeknek megfelel. A pályázatot a pályázati kiírás alapján a Képviselő-testület rangsorolja. A pályázat nyerteséről a Képviselő-testület dönt.
- (7) Amennyiben a pályázatot elnyert személy a bérleti szerződést 15 napon belül nem köti meg, a pályázók közül a bérleti szerződést a következő legjobb eredményt elérő személlyel kell megkötni.
- (8) Ha az ajánlattevők egyike sem tett eleget a pályázati kötelezettségeknek, abban az esetben a pályázat kiírója a kiírt pályázatot eredménytelennek nyilvánítja.
- (9) A pályázókat a pályázat eredményéről vagy eredménytelenségéről írásban értesíteni kell.
- (10) A pályázat kiírója fenntartja magának azt a jogot, hogy amennyiben a lakásra a pályázat kiírása és lezárása közötti időszakban vételi ajánlat érkezik és a lakás értékesítésének nincs kötelezettségvállalásba ütköző akadálya, vagy az Önkormányzatnak közérdekű feladatainak ellátásához van szüksége a lakásra, a kiírt pályázatot visszavonhatja.
- (11) A bérleti szerződésből eredő kötelezettségek biztosítására a bérlőnek a szerződés megkötése előtt óvadékot kell nyújtania. Az óvadékot az Önkormányzat bankszámlájára kell befizetni.
- (12) Az óvadék mértéke a lakás mindenkor havi bérleti díja kétszeresének megfelelő összeg.
- (13) Ha az óvadék bármilyen nagyságú összege a bérlőnek felróható okból a bérbeadó által felhasználásra kerül - a bérbeadó felszólításának kézhezvételét követő 30 napon belül - az óvadékot ki kell egészíteni. Ha e kötelezettségét a bérlő nem teljesíti, a törvényben meghatározott eljárás keretében fel kell mondani a lakásbérleti szerződést.
- (14) Az óvadék a bérlőre háruló kötelezettségek bérbeadó által történő teljesítésének költségeit fedezi. Az óvadékból a bérbeadó követelése akkor elégíthető ki, ha a bérlő kötelezettségét írásbeli felhívás ellenére sem teljesíti és azt helyette a bérbeadó végzi el.
- (15) A szerződés megszűnésekor a lakás visszaadását követő 15 napon belül a fel nem használt óvadékot kamat nélkül vissza kell fizetni.

7. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás különös szabályai

11.§

A szociális bérlakások pályázatára az itt szabályozott eltérésekkel a 6-10. §-okat kell alkalmazni.

12. §

A bérlő kérelmére a szerződést annak lejártá előtt legkésőbb 2 hónappal a Polgármester további 2 évre meghosszabbíthatja, kivéve, ha a bérlő nem felel meg a 13. §-ban foglaltaknak.

13. §

- (1) Szociális helyzet alapján pályázatra és bérletre az jogosult, aki, (illetve vele együtt közös háztartásban élő hozzátartozója) a 6. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelel, a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szocvtv.) 4.§ (1) bekezdés b) pontjában meghatározott jelentősebb vagyona nincs, továbbá a családban élők esetében az egy főre jutó nettó jövedelem az öregségi nyugdíj legkisebb összegének négyszeresét nem haladja meg, egyedül álló, vagy egyedül élő pályázó esetében az egy főre jutó nettó jövedelem az öregségi nyugdíj legkisebb összegének négy és félszeresét nem haladja meg.
- (2) A havi jövedelem számítása szempontjából a Szocvtv. 4.§ (1) bekezdés a) pontjában foglaltakat kell alkalmazni.

14. §

- (1) Érvénytelen a pályázat, ha
 - a) a kérelmező adatszolgáltatási kötelezettségének nem tett eleget,
 - b) a környezettanulmány készítése, vagy az eljárás során az ügyintéző tapasztalja, hogy a kérelmező a pályázat kedvezőbb elbírálása szempontjából lényeges adatokat valótlanul közölt vagy elhallgatott,
 - c) a kérelmező a szabályzatban előírt feltételeknek nem felel meg.
- (2) Amennyiben megállapítást nyer, hogy a kérelmező szociális jellegű bérlet bérbevitelére nem jogosult, pályázatát érvénytelennek kell nyilvánítani és erről a pályázót 8 napon belül értesíteni kell.

15. §

- (1) A Hivatal a beérkezett kérelmeket megvizsgálja és a szociális rászorultság alapján javaslatot fogalmaz meg a Képviselő-testület felé a bérlő személyére. A pályázók közül – az értékelő lap szerinti eredményeit figyelembe véve – a Képviselő-testület dönt.
- (3) A bérleti szerződést a Képviselő-testület döntése alapján kiválasztott bérlővel kell megkötöni.

16. §

- (1) Ha a határozott időre szóló bérleti szerződés lejáratának időpontjában a bérlő jövedelmi, vagyoni viszonyai változatlanul megfelelnek a szabályzatban foglalt feltételeknek, valamint a lakást rendeltetésszerűen használja és lakbér- illetve közüzemi díj tartozása nincs, akkor a Polgármester a bérlő kérelmére újabb bérleti szerződést köthet.
- (2) Amennyiben a volt bérlő a 13. §-ban meghatározott feltételeknek nem felel meg, úgy a feltételek vállalása esetén kérelmére az önkormányzati lakásra költségelven lehet bérleti szerződést kötni.

8. Fecskeház jellegű bérbeadás szabályai

17. §

- (1) Fecskeház jellegű bérbeadásra pályázatot nyújthatnak be a 35 év alatti fiatal párok, akik lakásigényük végleges megoldásáig, de legfeljebb 5 évig lehetnek a lakásban bérlők.
- (2) A pályázatot azok a 35. életévüket be nem töltött házaspárok, illetve élettársak nyújthatják be, akik közül a pályázat benyújtásakor legalább az egyik fél a 35. életévét még nem töltötte be, továbbá a házasságkötés tényét házassági anyakönyvi kivonat másolatával, az élettársi viszonyt bejegyzett közjegyzői nyilvántartásba vételről szóló okirattal igazolják. (A pályázat benyújtásakor elég a mellékelt élettársi nyilatkozatot kitölteni, nyertes pályázat esetén szükséges a közjegyzői okirat.)

- (3) A pályázók a meghirdetett lakóegységek közül érvényesen egy lakóegységre pályázhatnak, amennyiben
- a) nem rendelkeznek önálló beköltözhető ingatlantulajdonnal, mindketten kereső tevékenységet folytatnak (kereső tevékenységnek minősül az anyasági ellátás is),
 - b) Magyarországon bejegyzett hitelintézettel, vagy biztosító társasággal kötött lakáscélú előtakarékosági szerződéssel rendelkeznek, VAGY vállalják, hogy a pályázott lakás elnyerése esetén valamely pénzintézetnél a bérleti jogviszony időtartamára lakás-előtakarékosági szerződést kötnek és
 - c) vállalják, hogy Kislődön telepednek le, telket vagy házat vásárolnak.
- (4) Szerződésszegésnek minősül és a lakást 2 hónapon belül el kell hagynia a fiatal párnak, ha
- a) valamelyikőjük kereső tevékenysége 90 napnál hosszabb időre megszűnik,
 - b) a vállalt lakáscélú előtakarékoságot 90 napnál hosszabb ideig nem fizeti, illetve nem a szerződésben vállaltak szerint fizetik,
 - c) 2 hónapot meghaladó lakbérhátraléka van, és írásbeli felszólítás ellenére 8 napon belül a hátralékot nem fizetik be vagy
 - d) a fiatal pár házassága, élettársi kapcsolata megszűnik
- (5) A pályázatnak tartalmaznia kell:
- a) a pályázó nevét és címét,
 - b) a pályázatra vonatkozó jogosultságot igazoló iratokat, nyilatkozatokat (munkáltatói igazolás, előtakarékosági szerződés másolata)
 - c) az arra vonatkozó nyilatkozatot, hogy a pályázó a pályázati hirdetményben foglalt feltételeket elfogadja, és a megpályázott lakásra bérleti szerződést kíván kötni.
- (6) A Pályázóknak vállalniuk kell, hogy nyertes pályázat esetén az élettársi kapcsolatot a közjegyző által az élettársi nyilatkozatok elektronikus nyilvántartásba (ENYER) vételéről szóló okirattal igazolják a bérleti szerződés megkötése előtt.
- (7) A Pályázóknak vállalniuk kell továbbá, hogy e szabályzatban meghatározott díjon felül a lakás közüzemi költségeit megfizetik.
- (8) A lakóegységbe a bérlő a házastársán, élettársán és születendő gyermekén – ideértve örökbefogadott vagy hatósági határozat szerinti gyámolt gyermeket is - kívül senkit nem fogadhatnak be.
- (9) A pályázat érvénytelen, ha
- a) nem az arra rendszeresített nyomtatványon adják be,
 - b) hiányos (vagy nem egyértelmű) és ezért elbírálásra alkalmatlan,
 - c) a pályázati kiírás alaki és tartalmi követelményeinek nem felel meg vagy
 - d) a pályázók egynél több lakóegységet jelölnek meg.
- (10) A bérleti jog elnyerését kizárja, ha a pályázat elbírálásának idején a pályázók közül valamelyik fél, vagy a velük együtt költöző hozzátartozó önkormányzati tulajdonú lakást bérel, vagy beköltözhető lakóingatlannal rendelkezik (Beköltözhető lakás: a műszaki, esztétikai, közegészségügyi és kiürített állapota alapján azonnali birtokbavételre és életvitelszerű lakhatásra ténylegesen alkalmas lakás.)
- (11) A pályázatban szereplő adatokat a pályázat benyújtásakor hiteles okiratokkal kell igazolni.
- (12) A fecskeház jellegű bérbeadásra az itt szabályozott eltérésekkel a 6-10. §-okat kell alkalmazni.
- (13) Amennyiben a fecskeházi jellegű pályázók 5 éven belül nem rendelkeznek a falun belül beköltözhető lakóingatlannal és a további két év alatt sem sikerül (7 év) ezt a problémát

megoldaniuk, a lakásban lakott idő alatti lakbér dupláját kötelesek visszafizetni az Önkormányzat számára.

9. Piaci alapon történő bérbeadásának különös szabályai

18. §

- (1) A piaci alapon történő lakás bérbeadásra az itt szabályozott eltérésekkel a 6-10. §-okat kell alkalmazni.
- (2) A pályázók közül a szerződést azzal kell megkötöni, aki a legmagasabb bérleti díjat ajánlja meg. Amennyiben több pályázó egyező összegű ajánlatot nyújt be a bérleti díj vonatkozásában, a pályázók közül a Képviselő-testület sorsolás útján dönt.
- (3) Ha a bérleti jogviszony azon időpont előtt szűnik meg, amelyre a bérlő a bérleti díjat már megelőlegezte, az általa már befizetett, de még le nem lakott bérleti díjat kamatmentesen vissza kell fizetni.

10. Bérbeadás költségelven, közérdekű cél (szakember-elhelyezés) érdekében jogcímen

19. §

- (1) Szakember-elhelyezés céljából lakás bérbeadására – ilyen irányú kérelem alapján – a Képviselő-testület jogosult a Hivatal, az Önkormányzat intézményei, valamint közérdekű feladatot ellátó szervek szakember ellátottsága biztosítása érdekében olyan személy részére, aki közszolgálati, közalkalmazotti, vagy munkaviszonyban áll, és akinek alkalmazása az önkormányzat, vagy intézményének, továbbá közérdekű feladatot ellátó szervek kötelező feladata ellátásához feltétlenül indokolt.
- (2) Szakember-elhelyezés körében csak akkor adható bérbe önkormányzati bérlakás, ha a leendő bérlő és vele együtt költöző hozzátartozói tulajdonában Kislődön vagy 30 km-es körzetében nincs beköltözhető lakóingatlan.
- (3) Szakember-elhelyezés céljára lakást a meghatározott munkakörhöz kapcsolódóan, legfeljebb a közszolgálati, a közalkalmazotti, vagy a munkaviszony fennállása időtartamára lehet bérbe adni.
- (4) A bérlő köteles az (1)-(2) bekezdésekben rögzített feltételek megszűnését követő 30 napon belül a lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadásra jogosult rendelkezésére bocsátani.

11. Méltányosság, valamint szociális helyzetben bekövetkezett változás alapján történő bérbeadás

20. §

- (1) A Polgármester méltányosságból, kivételesen pályázaton kívül bérlakást biztosíthat annak a személynek,
 - a) megfelel e szabályzat 6. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek.
- (2) A Polgármester különösen indokolt esetben, méltányosságból, kivételesen pályázaton kívül bérlakás adhat. Különösen indokolt esetnek minősül a bérbeadás, ha a kérelmező lakása természeti vagy egyéb katasztrófa következtében megsemmisült vagy helyrehozhatatlanul megrongálódott.

12. Ismételt bérbeadás

21. §

- (1) Ha a bérlő a lakást ismételten bére kívánja venni, de szociális helyzete alapján a lakásbérletre már nem jogosult, akkor bérleti joga – jövedelmi és vagyoni helyzetének vizsgálata függvényében – piaci alapú bérletre változik, és a továbbiakban az újonnan megállapított bérleti joga szerinti bérleti díjat kell fizetnie.
- (2) Ha a bérlő a piaci alapú, vagy költségelvé bérletét szociális helyzete miatt nem tudja ismételten piaci alapon, vagy költségelven bére venni, de a bérleti idő lejárt előtt kéri szociális jogcímen történő elhelyezését, bizonyítja szociális helyzetének romlását és szociális bérletre való rászorultságát, akkor a továbbiakban szociális alapú bérleti díjat kell fizetnie.

III. FEJEZET

A lakásbérleti jogviszony tartalma

13. A felek jogai és kötelezettségei

22. §

- (1) A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a lakásbérleti szerződésben megjelölt időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint köteles a bérlőnek jegyzőkönyvileg átadni. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a mérőórák állását.
- (2) A lakás átadásakor leltárt kell felvenni, melyben fel kell tüntetni a lakás, a lakásberendezések tényleges állapotát (pl. a lakásberendezések hiánya, a burkolatok, festés, mázolás állapota, stb.), valamint a bérlő esetleges észrevételeit. A bérlő az átvételt a leltár aláírásával köteles elismerni.
- (3) A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről - a felek eltérő megállapodásának hiányában - a bérbeadó köteles gondoskodni.
- (4) A bérbeadó nevében a Polgármester és a Hivatal jogosult a rendeltetésszerű és gondos használatot, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését a bérlő nyugalmának zavarása nélkül munkanapokon 8-20 óra között ellenőrizni.

14. A bérlőre vonatkozó előírások

23. §

- (1) A bérlő köteles a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (2) A bérlő köteles a lakásból két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát írásban a bérbeadó részére bejelenteni. Ennek tényét a Hivatal által vezetett nyilvántartásban rögzíteni kell.
- (3) A 2 hónapot meghaladó írásban nem bejelentett és később nem igazolt távollét esetén a lakásbérleti szerződést bérbeadó felmondhatja.
- (4) Amennyiben a bérlő lakhatásra alkalmas saját tulajdonú ingatlant szerez, köteles ezt 10 napon belül a bérbeadónak bejelenteni.
- (5) Önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén a bérbeadó a bérlő tekintetében az eredeti lakásbérleti szerződést módosítja, ha van olyan személy, aki a Ltv. 32. § alapján jogosult a lakásbérleti jog folytatására.
- (6) A lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult személy köteles bejelenteni a lakásbérleti jogviszony folytatására való jogosultságát. A bérlő halála esetén a bérleti jogviszony

folytatására jogosultság elismerésére irányuló kérelmet a jogosultság megnyílását követő 60 napon belül kell írásban benyújtani.

24. §

- (1) Megállapodás hiányában a bérlő köteles gondoskodni:
- a) a lakás burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról,
 - b) a lakás tisztántartásáról, a lakásberendezések felújításáról és cseréjéről, az elektromos vezetékhálózat kapcsolóinak és csatlakozó aljzatainak javításáról és cseréjéről,
 - c) az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a saját vagy vele együtt lakó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az eredeti állapot helyreállításáról, illetve a kár megtérítéséről,
 - d) a közös használatra szolgáló helyiségek és területek takarításáról,
 - e) az épület előtti közterület, járda tisztántartásáról, hó- és síkosság mentesítéséről,
 - f) a háztartási és nem háztartási szemet elszállításáról, illetve költségeinek viseléséről,
 - g) a bérleményhez tartozó terület rendszeres karbantartásáról, fűnyírásáról, növényzet ápolásáról, gyommentesítéséről.

15. Átalakítás, korszerűsítés

25. §

- (1) A bérlő és a bérbeadó - a bérlő írásbeli kérelmére - megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást a megállapodásban előírt módon és határidőig átalakíthatja, korszerűsítheti a bérbeadó műszaki ellenőrzése mellett. A munkák elvégzéséhez a megállapodáson túl a bérlőnek előzetesen bérbeadói hozzájárulást kell kérnie, melyben ismertetnie kell az általa elvégeztetni kívánt munkát, ennek várható költségét - költségvetés becsatolásával - és a bérbeadó részére a munka jellegétől függően mellékelni kell a műszaki leírást és a tervet. A kérelemről és a megállapodás tartalmáról a Képviselő-testület dönt.
- (2) A bérbeadói hozzájárulás nem pótolja a külön jogszabályokban előírt hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettségét. Az engedélyek beszerzése és az ezekkel kapcsolatos költségek viselése a bérlő feladata.
- (3) A költségek viseléséről és a bérbeszámításról a megállapodásban kell rendelkezni.
- (4) Ha a bérlő a munkát a kivitelezésre vállalt határidőre nem, vagy nem megfelelő minőségben végezte el, amennyiben a megállapodás bérleti díj-beszámítást tartalmazott, beszámítási igényét elveszti. A befejezési határidő egy alkalommal 30 nappal meghosszabbítható. Nem megfelelő minőségben végzett munka esetén - amennyiben a szakszerűtlen kivitelezés bérbeadói érdeket sért - a bérlő köteles az eredeti állapotot helyreállítani.
- (5) A bérlő a saját költségén, hozzájárulás nélkül - bérbeszámítási igény nélkül - létesített, a bérlő karbantartási körébe nem tartozó és a leltárban nem szereplő lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor a lakás állagának sérelme nélkül köteles elbontani és elszállítani, valamint az eredeti állapotot visszaállítani vagy annak költségét megtéríteni. A bérlő a lakásberendezéseket leszerelés és elvitel helyett a bérbeadónak megvásárlásra felajánlhatja. A bérbeadó a bérlőnek 15 napon belül az ajánlatra köteles válaszolni.

16. A bérleti díj fizetési kötelezettség

26. §

- (1) A havi lakbér összege 600 Ft/m².
- (2) A lakás bérleti díjának kiszámításakor a lakás helyiségei alapterületét kell számításba venni.

27. §

- (1) A lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a lakás használatáért a bérlő bérleti díjat, a lakásra jutó biztosítási díjat, a közüzemi díjakat, szemétszállítási díjat köteles fizetni.
- (2) A bérleti díj és az egyéb díjak és költségek attól az időponttól esedékesek, amikor a bérbeadó a lakást a lakásbérleti szerződésnek megfelelően a bérlőnek átadta.
- (3) A lakbért minden hónap 15. napjáig kell megfizetni.
- (4) A lakbér összegén túl, a bérbeadó által a bérleti szerződés alapján nyújtott külön szolgáltatások díját (víz-, csatorna használat, kábel tv, stb.) is köteles a bérlő megfizetni.

28. §

- (1) Amennyiben a bérleti díjat a bérlő a 26. § (3) bekezdésében foglalt határidőig nem fizeti meg, hátralékára – írásban benyújtott kérelme alapján – a Polgármester részletfizetést engedélyezhet. A részletfizetés időtartama legfeljebb 6 hónap lehet.
- (2) Részletfizetési megállapodás csak olyan adóssal köthető, aki igazolja, hogy rendelkezik elegendő jövedelemmel, vagy megfelelő anyagi fedezettel a fizetendő havi törlesztőrészek, és a rezsiköltségek megfizetésére.

IV. FEJEZET

A lakásbérleti jogviszony megszűnése

17. A jogviszony megszűnése

29. §

- (1) A szerződésben meghatározott idő elteltével a bérleti jogviszony megszűnik és a bérlő külön felszólítás nélkül és mindennemű elhelyezési és térítési igény nélkül a lakást köteles visszaadni a bérbeadónak.
- (2) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha:
 - a) a bérlő a bérleti díjat legalább 3 hónapon keresztül a fizetésre megállapított határidőig nem fizeti meg, kivéve, ha arra indokolt esetben, kérelmére halasztást kapott,
 - b) a bérlő a közüzemi szolgáltatók, vagy más felé olyan tartozást halmoz fel, melynek megfizetéséért az önkormányzatot helytállási kötelezettség terheli és e tartozás összege eléri a lakásra megállapított bérleti díj összegének ötszörösét,
 - c) a Ltv-ben, vagy e szabályzatban foglalt felmondási okok valamelyike megvalósul.

30. §

- (1) Bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő a lakást a bérleti szerződés utolsó napjára köteles visszaadni bérbeadónak kiürítve és beköltözhető állapotban. A lakás leadásakor a Hivatal leltárt köteles felvenni, melyben rögzíteni kell a lakás műszaki állapotát, esetleges hiányokat, azok pótlási határidejét.
- (2) A lakás visszaadásakor meg kell állapítani a lakás és a lakásberendezések állapotát. Az esetleges hibákat, hiányosságokat, a megállapításokat jegyzőkönyvbe kell foglalni.
- (3) A lakás tiszta, ha a falai, burkolatai, nyílászárói és berendezései szennyeződésmentesek, felületkezelésük hiánytalan. A lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas, ha a

komfortfokozatának megfelelő, illetve a leltárban szereplő lakásberendezések és az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei üzemképes állapotban vannak.

- (4) A bérlő köteles a lakás bérét és költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak jegyzőkönyvben át nem adja.

VI. FEJEZET

Záró rendelkezések

31. §

- (1) E szabályzat 2020. augusztus 15. napján lép hatályba.
(2) A szabályzatot Kislőd Község Önkormányzat Képviselő-testülete 31/2020. (VIII. 11.) számú határozatával hagyta jóvá.


Bódis Zoltán
polgármester




Dobosi Gergely
jegyző

1. melléklet

Összkomfortos lakások:

	A	B	C	D
	Cím	Lakóegységek száma	Alapterület	Hrsz.
1.	Széchenyi u. 15/1.	2 szobás	109,2 m ²	242
2.	Széchenyi u. 15/2.	2 szobás	51,7 m ²	242
3.	Széchenyi u. 15/3.	2 szobás	79,9 m ²	242

Félkomfortos, nem bérbe adható lakás:

	A	B	C	D
	Cím	Lakóegységek száma	Alapterület	Hrsz.
1.	Széchenyi u. 9/b.	1 szobás	40 m ²	411

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől **Kislőd Község Önkormányzata** (8446 Kislőd, Hősök tere 1., képviseli: polgármester), mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről

név: (szül. hely, idő:, an:, szem.szám:) szám alatti lakos, mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő) között

az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

- 1.) Bérbeadó Kislőd Község Önkormányzat Képviselő-testülete által az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről szóló szabályzata (továbbiakban: Szabályzat) és ... számú határozata értelmében ... viszonyokra tekintettel bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadó tulajdonát képező helyrajzi számon felvett, természetben a házszám alatti ... m² ... szobás lakást.
- 2.) Felek a lakásbérleti szerződést-jétől határozott időtartamra-ig kötik.
- 3.) A lakbér összege a Szabályzat ...§-a értelmében ... forint/m²/hónap, azaz összesen ... forint/hónap, amelyet Bérlő tárgyhoz 5. napjáig köteles megfizetni Bérbeadó részére.
- 4.) A rezsiköltségek valamint az egyéb közüzemi költségek Bérlőt terheli. Az átvételkor mérőóra állásokat a szerződés 1. melléklete rögzíti.
- 5.) A rezsi- és egyéb közüzemi költségek befizetését igazoló bizonylatokat Bérlő köteles a bérleti díj befizetésével egyidejűleg bemutatni az Önkormányzati hivatalban.
- 6.) Bérlő által a bérlemény tekintetében elvégzett állagmegóvási munkák – mivel azok elvégzése Bérbeadó kötelezettsége – igazolt költségeinek összegét Bérbeadó a bérleti díjba betudhatja, illetve ezen költségek összegével a bérleti díjat ellentételezheti. A munkák megkezdése előtt erről legalább 15 nappal Bérlő köteles Bérbeadót tájékoztatni.
- 7.) Bérlő a bérlemény átalakítására, korszerűsítésére, bárminemű építkezés folytatására csak a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával jogosult. Ilyen jellegű munkákat a tervezett munka megkezdése előtt legalább 1 hónappal Bérlő köteles Bérbeadónak írásban – feltüntetve az anyagszükségletet és a munkadíjat – bejelenteni. Az átalakítás költsége a bérleti díjba nem számítható bele, azt a Bérlő viseli.
 - a.) Bérbeadó a Bérlő 6.) pontban foglalt írásos kérelméről 15 napon belül köteles érdemben döntést hozni: az engedélyt megadni, vagy a kérelmet elutasítani.
 - b.) Bérbeadónak joga van a 6.) pontban foglalt kérelmet úgy engedélyezni, hogy a Bérlő a bérlet megszűnésekor köteles az eredeti állapotot helyreállítani.
 - c.) Amennyiben Bérbeadó az engedélyt megadja, az Bérlőt a szükséges hatósági engedélyek megszerzése alól nem mentesíti.
 - d.) Ha Bérlő a 6.) pontban foglalt munkákat a Bérbeadó engedélye nélkül végeznél, köteles Bérbeadó felhívására saját költségén az eredeti állapotot helyreállítani és az okozott kárt megtéríteni. Amennyiben Bérlő ezen kötelezettségének megjelölt határidőre nem tesz eleget, Bérbeadó az eredeti állapotot Bérlő költségére helyreállítja.
- 8.) Bérbeadó köteles gondoskodni
 - a.) az épület karbantartásáról,

- b.) az épület központi berendezéseinek (például: melegvíz-ellátó berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, víz- és gázvezeték, elektromos vezetékek stb.) állandó üzemképes állapotáról.
- 9.) Bérbeadó a 8.) pontban foglalt kötelezettségét
- a.) életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető és a rendeltetésszerű használatot lényegesen akadályozó hibák esetében haladéktalanul,
 - b.) azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetén pedig általában az épület karbantartásával összefüggésben köteles teljesíteni.
- 10.) Bérlo a számlával igazolt költségei egy összegben való megtérítését igényelheti Bérbeadótól, ha helyette a 8.) pontban foglalt – bérbeadó kötelezettségét képező – munkákat elvégezték, illetve elvégeztették, amelynek értéke nem haladhatja meg az 50.000,-Ft, azaz ötvenezer forintot.
- 11.) Bérlo köteles a bérleményt rendeltetésszerűen használni. Bérlo köteles gondoskodni a lakóépület burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek (a helyiségekben lévő készülékek, elektromos vezetékekhez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok stb.) karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról és cseréjéről.
- 12.) A szerződés megszűnik, ha:
- a.) a felek közös megegyezéssel megszüntetik,
 - b.) a helyiség megsemmisül,
 - c.) az arra jogosult felmondja,
 - d.) Bérlo meghal.
- 13.) Bérbeadó a bérleti szerződést csere lakóépület felajánlása és biztosítása, illetve kártalanítás nélkül felmondhatja, ha:
- a.) Bérlo a bérleti díj fizetési kötelezettségének jelen szerződésben foglalt határidejéig nem tesz eleget, és ennek jogkövetkezményeire Bérbeadó a Bérlo – újabb határidő kitűzésével – írásban felhívta, és e határidő eredménytelenül telt el,
 - b.) Bérlo jelen szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségüknek nem tesznek eleget,
 - c.) Bérlo a Bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsít,
 - d.) Bérlo bérbeadói engedélyhez kötött tevékenységet Bérbeadó engedélye nélkül végez,
 - e.) Bérlo a lakóépületet, illetőleg az ahhoz tartozó területet rongálja vagy rendeltetésellenesen használja.
- 14.) A felmondás előtt a teljesítésre, illetve a helytelen magatartás megszüntetésére Bérbeadó Bérlo fel szólítja. Bérbeadó a felmondást a kötelezettség teljesítésére megszabott határidő eredménytelen eltelte után a vonatkozó jogszabályban előírt határidővel írásban közli bérlovel. A felmondás a 13.) a.)-b.) pontok esetében az elmulasztott határnapot követő hónap, egyéb esetben a hónap utolsó napjára szólhat, de 15 napnál rövidebb nem lehet.
- 15.) A bérleti szerződést mindkét fél indokolás nélkül bármikor írásban felmondhatja. A felmondási idő 1 hónapnál rövidebb nem lehet. Bérlo tudomásul veszi, hogy bármely fél részéről történő felmondás esetén sem tarthat igényt Bérbeadó részéről történő más bérlemény biztosítására.
- 16.) A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén Bérlo köteles a lakóépületet fertőtlenítő takarítással, tisztán, az eredeti, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotában Bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
- 17.) Jelen Szerződés módosítása kizárólag a Felek egybehangzó akaratnyilvánítása esetén, írásban lehetséges.

- 18.) A szerződésből eredő jogviták eldöntésére felek kikötik az Ajkai Járásbíróság kizárólagos illetékességét.
- 19.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, továbbá a Szabályzat előírásai az irányadók.

Felek a Szerződést elolvasták, rendelkezését megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kislőd,

aláírások