

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének

9/2011. (IV. 29.) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről [egységes szerkezetben a módosításáról szóló 13/2014. (VIII. 15.) önkormányzati rendelettel]

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdés c) pontjában, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (3) bekezdésében, 58. § (3) bekezdésében és 80. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

- 1. §** E rendelet rendelkezéseit Bodajk Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonában és birtokában, rendelkezésében lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletére és elidegenítésére kell alkalmazni.
- 2. §¹** (1) Önkormányzati lakás és önkormányzati helyiség bérbeadásáról és elidegenítéséről a képviselő-testület dönt.
(2) Önkormányzati helyiség eseti bérbeadásáról a polgármester dönt.
(3) Eseti bérbeadásnak minősül a 24 órás időtartamnál nem hosszabb, illetve meghatározott napra történő bérbeadás.
- 3. §** Az Önkormányzat költségvetési szerve, vállalata a saját feladataihoz biztosított önkormányzati lakás vagy helyiség bérbeadásának feltételeit maga határozza meg az Önkormányzat egyidejű tájékoztatása mellett.

2. Lakásbérlet

- 4. §** Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján nem adható bérbe.
- 5. §** Önkormányzati lakás bérbeadásakor óvadék nem köthető ki.
- 6. §** A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő nem köteles életvitelszerűen az önkormányzati lakásban lakni.
- 7. §** Önkormányzati lakásra házasársak és bejegyzett élettársi kapcsolatban élők közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.

¹ Módosította: 13/2014. (VIII. 15.) önkormányzati rendelet

- 8. §** Az önkormányzati lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A felmerülő költséget a bérlő viseli.
- 9. §** A lakásbérlő köteles saját költségén gondoskodni
- a) a lakás rendeltetésszerű használatáról, tisztántartásáról, rágszalóirtásáról,
 - b) a közös használatra szolgáló terület hó- és síkosságmentesítéséről,
 - c) a közös használatra szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatáról és tisztántartásáról,
 - d) a lakás berendezési és felszerelési tárgyainak állagmegóvásáról, javításáról, pótlásáról.
- 10. §** Önkormányzati lakás bérletét évente egyszer ellenőrizni kell, melyről jegyzőkönyv készül.
- 11. §** (1) A bérlő az önkormányzati lakást saját költségén - az Önkormányzattal való előzetes megállapodás alapján - átalakíthatja, korszerűsítheti.
- (2) Ha az önkormányzati lakás komfortfokozata a munka elvégzése következtében megváltozik, az eredeti szerződést akkor kell módosítani, ha a felmerülő költséget az Önkormányzat viseli.
- 12. §** Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltözése esetén végezhetők el, a lakásbérleti jogviszony szünetelésének kezdő időpontja a bérlő tényleges kiköltözésének napja, záró napja az önkormányzati lakásbérlőnek történő visszaadás napja.
- 13. §** Az önkormányzati lakást jogcím nélkül használó által fizetendő használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapot követő hónap első napjától a kétszeresére emelkedik, majd kéthavonta a kétszeresére emelkedik mindaddig, amíg a jogcím nélküli lakáshasználat fennáll.
- 14. §** A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén az Önkormányzat a bérlőnek másik lakást nem ad bérbe és nem fizet pénzübeli térítést.
- 15. §** A határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződés Önkormányzat által történő felmondása esetén a cserelakás felajánlása helyett fizetendő pénzübeli térítés mértékéről és fizetésének feltételeiről a felek megállapodást kötnek. A pénzübeli térítés mértékét szakértői vélemény alapján kell megállapítani.
- 16. §** Önkormányzati lakás bérletére kötött szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy másik lakásban való elhelyezésére az Önkormányzat nem vállal kötelezettséget.
- 17. §** Önkormányzati lakás albérletbe nem adható.
- 18. §** Önkormányzati lakás laktére piaci alapon megállapítva 500 Ft/m²/hó.
- 19. §** (1) Önkormányzati lakás csak piaci alapon adható bérbe.

- (2) A lakásbérlet időtartama legfeljebb öt év, mely akkor hosszabbítható meg legfeljebb öt évvel, ha a bérlő a lakásbérlet lejáratának napján a lakásbérleti szerződésből fakadó valamennyi kötelezettségét maradéktalanul teljesítette, és nincs lakbér tartozása vagy közüzemi díjtartozása.
- 20. §** Az önkormányzati lakás átadásakor, átvételekor jegyzőkönyvet kell felvenni, mely tartalmazza az átadás-átvétel időpontját, közüzemi mérőóra állásokat, a berendezési és felszerelési tárgyakat, a lakás állapotának leírását.
- 21. §** Önkormányzati lakásra az Önkormányzat külön szolgáltatást nem nyújt.
- 3. Helyiségbérlet**
- 22. §** Önkormányzati helyiség piaci alapon adható bérbe.
- 23. §** Önkormányzati helyiség bérbeadásakor óvadék nem köthető ki.
- 24. §** A helyiségbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő nem köteles folyamatosan az önkormányzati helyiséget használni.
- 25. §** Önkormányzati helyiségre házastársak és bejegyzett élettársi kapcsolatban élők közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.
- 26. §** Az önkormányzati helyiséget a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a megfelelő berendezésekkel. A felmerülő költséget a bérlő viseli.
- 27. §** A helyiségbérlő köteles saját költségén gondoskodni
- a) az önkormányzati helyiség rendeltetésszerű használatáról, tisztántartásáról, rágcslóirtásáról,
 - b) a közös használatra szolgáló terület hó- és síkosságmentesítéséről,
 - c) a közös használatra szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatáról és tisztántartásáról,
 - d) az önkormányzati helyiség berendezési és felszerelési tárgyainak állagmegóvásáról, javításáról, pótlásáról.
- 28. §** Önkormányzati helyiség bérletét évente egyszer ellenőrizni kell, melyről jegyzőkönyv készül.
- 29. §** A bérlő az önkormányzati helyiséget saját költségén - az Önkormányzattal való előzetes megállapodás alapján - átalakíthatja, korszerűsítheti.
- 30. §** Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltözése esetén végezhetőek el, a helyiségbérleti jogviszony szünetelésének kezdő időpontja a bérlő tényleges kiköltözésének napja, záró napja az önkormányzati helyiségbérlőnek történő visszaadás napja.
- 31. §** Az önkormányzati helyiséget jogcím nélkül használó által fizetendő használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapot követő hónap első napjától a kétszeresére emelkedik, majd kéthavonta a kétszeresére emelkedik mindaddig, amíg a jogcím nélküli helyiséghasználat fennáll.

- 32. §** A helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén az Önkormányzat a bérlőnek másik helyiséget nem ad bérbe és nem fizet pénzbeli térítést.
- 33. §** A határozatlan időre szóló helyiségbérleti szerződés Önkormányzat által történő felmondása esetén az Önkormányzat cserehelyiséget nem biztosít, és nem fizet pénzbeli térítést.
- 34. §** Önkormányzati helyiség bérletére kötött szerződés megszűnése után a helyiségben visszamaradó természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet másik helyiségben való elhelyezésére az Önkormányzat nem vállal kötelezettséget.
- 35. §** Önkormányzati helyiségre az Önkormányzat külön szolgáltatást nem nyújt.
- 36. §** Önkormányzati helyiség albérletbe nem adható, bérleti jogát másra átruházni, elcserélni nem lehet.
- 37. §** (1) Önkormányzati helyiség csak piaci alapon adható bérbe.
(2) A helyiségbérlet időtartama legfeljebb öt év, mely akkor hosszabbítható meg legfeljebb öt évvel, ha a bérlő a helyiségbérlet lejáratának napján a helyiségbérleti szerződésből fakadó valamennyi kötelezettségét maradéktalanul teljesítette, és nincs lakbér tartozása vagy közüzemi díjtartozása.
- 38. §** Az önkormányzati helyiség átadásakor, átvételekor jegyzőkönyvet kell felvenni, mely tartalmazza az átadás-átvétel időpontját, közüzemi mérőóra állásokat, a berendezési és felszerelési tárgyakat, a helyiség állapotának leírását.
- 39. §** A helyiségbér mértékét a képviselő-testület határozattal szabályozza.
- 39/A. §²** Választási kampány céljára csak a Bodajk, Petőfi S. u. 39. szám alatti művelődési ház adható bérbe.

4. Elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítése

- 40. §** (1) Elővásárlási joggal nem érintett forgalomképes önkormányzati lakás és helyiség pályázat útján történő értékesítése megfelelően közzétett, nyílt és feltételhez nem kötött pályázati eljárás útján történhet.
- (2) Megfelelően közzétett és nyílt a pályázat, ha legalább kettő hónapon át ismételt meghirdetésre kerül országos sajtóban, más megfelelő kiadványban, vagy ingatlan-ügynökségen keresztül.
- (3) Feltételhez nem kötött a pályázat, ha az ingatlant bármely vevő szabadon megszerezheti, és saját céljaira használhatja.
- (4) Nem minősül feltételhez kötésnek, ha a pályázati kiírás a közrend megsértésének megelőzése érdekében, környezetvédelmi okból, spekulációs célú ajánlat elkerülése érdekében, a hatályos település-szerkezeti terv, illetve a helyi építési szabályzat előírásai miatt tartalmaz feltételeket. A környezetvédelmi és

² Kiegészítette: 13/2014. (VIII. 15.) önkormányzati rendelet

közegészségügyi okokból, közérdekből előírt kötelezettségek akkor nem minősülnek feltételhez kötésnek, ha azokat valamennyi potenciális vevő köteles és képes betartani.

- 41. §** (1) Elővásárlási joggal nem érintett forgalomképes önkormányzati lakás és helyiség pályázati eljárás nélküli értékesítése esetén független, értékbecslésre jogosult szakértő véleményét kell beszerezni. A szakértői véleményben meghatározott árat minimális vételárnak kell tekinteni.
- (2) Ha az állapítható meg, hogy az értékbecslő által megállapított áron az önkormányzati lakás vagy helyiség nem értékesíthető, akkor a vételár legfeljebb 5 %-kal csökkentett értéken értékesíthető.
- (3) Ha további ésszerű idő elteltével nyilvánvaló, hogy az önkormányzati lakás vagy helyiség ezen az áron sem értékesíthető, akkor a szerzett tapasztalatokat, valamint a beérkezett ajánlatokat is figyelembe vevő új értékbecslést kell készíttetni.
- (4) Ha az önkormányzati lakást vagy helyiséget az Önkormányzat az értékesítést megelőző három éven belül vásárolta, akkor az értékesítési ár a vásárlási árnál alacsonyabb csak abban az esetben lehet, ha független értékbecslő az adott piacon konkrétan általános visszaesést állapít meg.

5. Záró rendelkezések

- 42. §** (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti az önkormányzati lakások lakbérééről szóló 34/2008. (XII. 18.) önkormányzati rendelet.

Almádi István
polgármester

dr. Nagy Gábor
jegyző

A rendeletet a mai napon kihirdettem.
Bodajk, 2011. április 29.

dr. Nagy Gábor
jegyző