

TÉT VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
11/2007. (VII. 4.) rendelete
az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértékéről,
külön szolgáltatási díjakról, ezek megfizetésének módjáról,
az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről,
valamint az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítéséről

A Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34.§-ában kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja.

Általános rendelkezések

1.§

A rendelet hatálya

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Tét Város Önkormányzatának közigazgatási területé lévő valamennyi önkormányzati tulajdonban álló lakásra (továbbiakban: bérlakás).
- (2) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, illetve a lakások és helyiségek bérletére, és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. és a kapcsolódó helyi önkormányzati rendeletek az irányadók.

2.§

A lakbér és külön szolgáltatási díjfizetési kötelezettsége

- (1) Tét Város Önkormányzata a lakásbérleti szerződéseket egy éves időtartamra minden év január 01-től – december 31-ig köti és évente felülvizsgálja.
- (2) A lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a lakás (a lakás helyiségei) használatáért, továbbá a jogviszony keretében a bére adó által bonyolított szolgáltatások használatáért a bérlő bérleti díjat köteles fizetni.
- (3) A bérlő a lakásbérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó helyiségeket (pince, padlás) és területeket térítés nélkül jogosult használni.
- (4) A lakások lakbérének mértékét az önkormányzat
 - a.) költségelven,
 - b.) szociális helyzet alapján,
 - c.) piaci alapon határozza meg.

- (5) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás jellemzői (lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota, a városban ill. a lakóépületen belüli fekvése), valamint a nyújtott szolgáltatások alapján, a lakás karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek figyelembevételével évente állapítja meg a képviselő-testület.
- (6) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének megállapításakor figyelemmel kell lenni a költségelven bérbe adott lakás mértékének megállapításánál irányadó körülményekre: a lakás jellemzőire, valamint a nyújtott szolgáltatásokra és a lakás karbantartásával és felújításával kapcsolatos költségekre. A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét jelen rendelet 10-11. §-aiban, valamint a szociális igazgatás és szociális ellátások helyi szabályairól szóló 4/2006. (III. 1.) rendelet 9-10. §-aiban szabályozott helyi lakásfenntartási támogatás szerint állapítja meg az önkormányzat.
Ha a bérlő önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik, a bérbeadó a fizetendő havi lakbér összegét – figyelemmel a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetére – a költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékéig módosíthatja.
- (7) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a költségelven bérbe adott lakás mértékére figyelemmel – a kereslet-kínálat függvényében – úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat bevételei nyereséget is tartalmazzanak.”

3.§

- (1) Tét Város Önkormányzata önkormányzati tulajdonú bérlakást nem biztosít annak a magán vagy jogi személynek, akinek Tét város közigazgatási területén részben vagy egészben lakóingatlan tulajdona van.
- (2) Az a magán vagy jogi személy, aki Tét város közigazgatási területén részben vagy egészben lakóingatlanlással, tulajdonnal rendelkezik, de önkormányzati tulajdonban álló bérlakást igényel, az a "R"-ben rögzített - az ingatlan komfortfokozatának megfelelő - díjtétel 1,5-szeresét köteles lakbérként fizetni.

4.§

- (1) A havi lakbér mértékét a lakás alapterülete és az alapterületre számított átlagos üzemeltetési, karbantartási és felújítási érték határozza meg.
- (2) A lakás helyiségei – az 1993. évi LXXVIII. tv. 2. sz. mellékletének figyelembe vételével – alapterületének megállapításánál a vakolt falsíkok között – a padlószint felett egy méter magasságban – mért értéket, továbbá a beépített bútorok által elfoglalt területet, a galériát kell számításba venni.
Nem szabad azonban a helyiség alapterületébe beszámítani a falsíkokon kívül eső területet (az ajtóknál és ablakoknál lévő beugrásokat, a 0,5 m²-nél kisebb alapterületű falfülkét, stb.) és a falsíkokból kiugró falpillérek által elfoglalt területet.

A lakás alapterületének megállapításánál:

- a) A lakás összes (lakó-, főző-, egészségügyi, közlekedő-, tároló-) helyisége teljes területének az 1,90 méter szabad belmagasságot elérő részét, továbbá

- b) A loggia és zárt (fedett és oldalról átlátást gátló módon kialakított) erkély területének a felét kell számításba venni. Ennek során a lakás belső lépcsője felső szintjének az alapterületét figyelmen kívül kell hagyni, a számított alapterület 0,5 m²-ig lefelé, 0,5 m² felett pedig felfelé kell kerekíteni.
- (3) Az átlagos üzemeltetési, karbantartási és felújítási értéket a lakbér megállapítását megelőző időszak tényadatai, és az évi infláció mértékének figyelembe vételével kell megállapítani.

5.§

Az önkormányzati lakások bérleti díjának mértéke

- (1) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke – a 2. § (5) bekezdése és 6. §-a figyelembevételével – a lakás alapterületének és minőségének (komfortfokozat) függvényében:

<i>Összkomfortos lakás:</i>	<i>340,- Ft/m²/hó</i>
<i>Komfortos lakás:</i>	<i>280,- Ft/m²/hó</i>

- (2) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke az (1) bekezdés szerint megállapított összeg, csökkentve a 2. § (6) bekezdésében foglaltak szerint.
- (3) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértéke az (1) bekezdésben megállapított díj kétszerese.”

6.§

- (1) A havi lakbér mértékét csökkenteni kell, ha a lakás:
- alagsorban van (lakószoba padlószintje legalább 15 cm-rel, de a belmagasság 2/3-át meg nem haladó mértékben a terepszint alatt van),
 - valamennyi lakószoba ablaka az épület zárt udvarára néz,
 - a komfortfokozatra megállapított feltételeknek megfelel, de a lakásban konyha (főzőfülke) helyett főzőszekrény, vagy fürdőszoba helyett zuhanyzó (mosdó) fülke van,
 - összkomfortos vagy komfortos, de közlekedő helyisége nincs.
- (2) Az (1) bekezdés alapján alkalmazható csökkentés mértéke együttesen legfeljebb 20% lehet.
- (3) Ha a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen (pl.: aládúcolt, egészségre ártalmas, nedves), e helyzet fennállásának időtartamára a bérbe adó a lakásra megállapított lakbért köteles mérsékelni, legfeljebb 50% erejéig.
- (4) A (2) és (3) bekezdés szerinti mérséklés együttesen az 50%-ot nem haladhatja meg.

- (5) A havi lakbér mértékének csökkentéséről egyedi elbírálás alapján a Pénzügyi-Gazdasági Ellenőrző Bizottság dönt.

7.§

- (1) A lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében, használati értékében a lakbért növelő vagy csökkentő tényezőkben változás következik be.
- (2) Ha a bérlő a lakást saját költségén bérbeszámítási igény nélkül úgy alakítja át vagy korszerűsíti, hogy a lakás használati értéke megváltozik, e címen a lakbér a lakásbérleti jogviszony megszűnéséig nem módosítható.

7/A §

- (1) Az önkormányzati lakás bérlőjét lakbértámogatás illeti meg, ha:
- a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének másfélszeresét, egyedülállók esetében a kétszeresét, és
 - a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének százszorosát meghaladja, és
 - a fizetendő havi lakbér összege meghaladja a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók havi jövedelmének 25%-át.
- (2) Nem illeti meg lakbértámogatás azt a bérlőt, aki
- a lakó- vagy tartózkodási hely szerinti önkormányzattól lakásfenntartási támogatásban részesül,
 - nem szociális jelleggel bérbe adott önkormányzati lakásban él,
 - a lakás hasznosításával (albérletbe adás, stb.) jövedelemhez jut,
 - akinek három hónapot meghaladó lakbérhátraléka van,
 - aki a lakáscélú támogatásokról szóló 106/1988. (XII.26.)MT. rendeletben meghatározott lakásigénye mértékének felső határát legalább egy lakószobával meghaladja.
- (3) A lakbértámogatás havi mértéke a fizetendő lakbér 10%-a, de nem haladhatja meg az 1.000 Ft-ot.
- (4) A lakbértámogatást a polgármester állapítja meg a bérlő kérelmére a benyújtást követő hónap első napjától az adott tárgyévve.
- (5) A támogatás közvetlenül a bérbeadó számlájára történő átutalással kerül kifizetésre negyedévenként.

- (6) A bérlő köteles a jogosultsági feltételekben bekövetkezett változásokról a polgármestert haladéktalanul tájékoztatni.
- (7) A bérlő a lakbértámogatással csökkentett lakbért köteles fizetni.

8.§

- (1) A bérbeadót a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatásokért külön díj illeti meg, ennek mértékére és a díjért járó szolgáltatásokra a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.
- (2) A szolgáltató vállalkozásokkal a szolgáltatás igénybevételéről, a fizetendő díj mértékéről és rendszerességéről a bérlő külön szolgáltatói szerződés keretében közvetlenül állapodik meg.

Ilyenek:

- víz- és csatornaszolgáltatás
- elektromos energiaszolgáltatás
- gázsolgáltatás
- kommunális hulladékszállítási szolgáltatás
- távbeszélő szolgáltatás
- kábel TV szolgáltatás

9.§

A lakások és a hozzá tartozó közös tulajdonban álló ingatlanrészek

- (1) *a) karbantartási költségei*, melyek az ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében merülnek fel (ilyenek: hibaelhárítás, időszerű karbantartás, tervszerű karbantartás), valamint
- b) felújítási költségei*, melyek az ingatlan egészére, illetve egy vagy több főszerkezetére kiterjedő időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási, építés-szerelési munkák végzése, melyek az eredeti műszaki állapotot megközelítőleg vagy teljesen visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével és az eredetitől eltérő kialakításával növelik (ilyenek: teljes felújítás, részleges felújítás, korszerűsítés),
- a bérbe adót terhelik.
- (2) *Üzemeltetési költségei*, melyek az ingatlan hasznosításához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának befizetése a bérlőt terhelik.

Az (1) és (2) bekezdésekben nevesített költségek összege nem érinti a lakás – 4.§ (1) bekezdésében megállapított – havi lakbérének összegét.

- (3) A bérlő és a bérbeadó szerződésben megállapodnak abban, hogy
- a) a bérbeadót terhelő kötelezettségeket a lakbér mérséklése ellenében a bérlő magára vállalja,
- b) a bérlőt terhelő kötelezettségeket a lakbér megfizetésén túl számított díj ellenében a bérbeadó magára vállalja.

Ilyen esetekben a lakbérfizetési, illetve külön szolgáltatási díj fizetési kötelezettség a megállapodásnak megfelelően alakul.

Az önkormányzati bérlakás bérbeadásának feltételei

10.§

A tulajdonos az alábbi célokra biztosíthat önkormányzati bérlakásokat:

- (1) kötelező feladatok megoldására,
- (2) közérdekből vállalat feladatokra:
 - a.) a városérdek által indokolt feladatok megoldására,
 - b.) képviselő-testületi döntés alapján az önkormányzati házas ingatlanok üresen történő értékesítésének elősegítéséhez szükséges elhelyezésekre,
 - c.) városfejlesztési, városrendezési célok megvalósítását szolgáló elhelyezési igények kielégítésére, beruházások miatti kisajátítására, beruházási célok alapján,
 - d.) a lakásproblémájukat önerőből megoldani szándékozó bérlők részére, lakásvásárlás esetén legfeljebb **2** évre, érvényes építési engedéllyel rendelkező bérlők részére igazolt építési szándék esetén legfeljebb **3** évre, ugyanazon bérleményben történő elhelyezésre.
- (3) egyéb lakás gondok megoldására:
 - szociális helyzet alapján történő elhelyezések biztosítására,
 - átmeneti elhelyezésre.
- (4) A bérbeadás feltétele, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

A szociális helyzet alapján juttatható bérlakások

11. §

Szociális helyzete alapján csak annak a családnak (személynek) adható bérbe, aki az önkormányzat lakás-nyilvántartási rendszerében szerepel és a tulajdonos az elhelyezését indokoltnak látja.

12.§

- (1) Szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakásra, lakásnyilvántartásba vételi kérelmet az a nagykorú személy jogosult benyújtani, akinek nincs lakása, továbbá akinek, illetve a családjában az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének (a továbbiakban: nyugdíjminimum):
 - családban élők esetében 225 %-át,
 - gyermekét, gyermekeit egyedül nevelő szülő, továbbá olyan család esetében, ahol fogyatékos vagy tartósan és súlyosan beteg személy él: a nyugdíjminimum 175 %-át,
 - teljesen egyedül élő személy esetén: a nyugdíjminimum 250 %-át

nem haladja meg, és vagyoni körülményei folytán lakásproblémáját más formában megoldani nem tudja.

- (2) Vagyoni viszonyai alapján az egy főre jutó átlagjövedelemtől függetlenül nem jogosult szociális alapon történő nyilvántartási kérelem benyújtására az a személy, aki, illetőleg a házas vagy élettársa:
- a.) tulajdonában lévő beépíthető építési telekkel,
 - b.) tulajdonában álló üdülővel vagy üdülőtelekkel rendelkezik,
 - c.) gazdasági társaságban 1.000.000.- Ft-ot elérő vagyoni betéttel, illetve vagyoni hányaddal rendelkezik,
 - d.) már rendelkezett önkormányzati bérlakással, melyet kedvezményesen megvásárolt, illetve a vételi vagy elővásárlási jogáról jogosult javára lemondott,
 - e.) 10 éven belül önkormányzati bérlakását térítés ellenében visszaadta, vagy magántulajdonra cserélte,
 - f.) az a személy, akinek a bérleti jogát, 10 éven belül neki felróható okból a bérbeadó felmondással megszüntette,
 - g.) érvényes tartási szerződéssel rendelkezik.
- (3) Ha a nyilvántartásba vételt kérelmezőnek és a vele együtt költöző családtagjainak az öröklakás, a családi ház, az üdülő nem kizárólagos tulajdonát képezi, de tulajdoni részarányuk egy lakásegységnek, illetve üdülőegységnek megfelel, úgy a (2) bekezdés szerint kell eljárni.
- (4) A szociális helyzet alapján történő nyilvántartásba vételi kérelemben szereplő adatok valódiságról a tulajdonos helyszíni ellenőrzések során köteles meggyőződni és a kérelmező körülményeiről környezettanulmányt készíteni.
- (5) A lakásnyilvántartásba vétel a tulajdonos döntését követő egy évre szól. Amennyiben a nyilvántartásba vett kérelmező lakáshelyzete egy év alatt nem rendeződik, a jogosultság igazolása mellett, új kérelmet kell benyújtani.
- (6) Az (1) bekezdésben foglalt három éves téti itt lakás feltételét nem kell alkalmazni az állami gondoskodás alatt állt olyan volt átmeneti- vagy tartós nevelt (korábbi elnevezése intézeti vagy állami nevelt) kérelmező esetén, aki nevelésbe kerülésekor vagy nevelésének – nagykorúvá válással történő – megszűnésekor téti lakhellyel rendelkezett.
- (7) A lakásnyilvántartásba vett kérelmezőnek a tulajdonos a rendelkezésére álló üres lakásállományból a kérelmező jövedelmi viszonyainak megfelelő önkormányzati bérlakást ajánl fel.
- (8) Szociális lakásnyilvántartásba-vételi kérelmet, háza-, illetve élettársak csak együttesen nyújthatnak be.

A befogadás szabályai

13. §

- (1) A bérlő, a társbérlő köteles az önkormányzati lakásbérleményébe beköltöző személyek, albérlők befogadása előtt 30 nappal a bérbeadó hozzájárulását megkérni, kivéve ha az Lt. 21.§ (2), illetve (3) bekezdése alapján bérbeadói hozzájárulás nélkül befogadható személynek minősülnek.
- (2) A bérbeadó a hozzájárulás iránti kérelemre 30 napon belül köteles nyilatkozni, e határidő újabb 30 nappal a kérelmező egyidejű értesítése mellett meghosszabbítható. Ha a bérbeadó 30, illetve a meghosszabbított további 30 napon belül kérelemre nem válaszol, a hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.
- (3) A bérbeadó a hozzájárulást megtagadhatja, ha:
 - a társbérletbe tartósan beteg kerülne;
 - az együtt élő személyek száma meghaladná az önkormányzati bérlakásban, illetve lakásrészben lakók jogos lakásigénye mértékének felső határára előírt létszámot;
 - a bérlő és a vele együttálló személyek – különös tekintettel a lakásban élő kiskorúakra – lényegesen rosszabb körülmények köré jutnának.
- (4) A bérbeadó a (1) bekezdésben foglaltakat köteles a bérleményellenőrzések során megvizsgálni.

A bérlőtársi szerződés megkötésének a feltételei

14. §

- (1) A bérbeadó a bérlő és a vele együttlakó házastársa közös írásbeli kérelmére – a házastárs beköltözésének időpontjától függetlenül – a bérlőtársi szerződést köteles megkötöni.
- (2) Önkormányzati bérlakásra bérlőtársi szerződést az Lt. szabályozásán túl akkor lehet kötni, ha:
 - a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül befogadható nagykorú személy legalább 1 éve életvitelszerűen együtt lakik a bérlővel, kérelméhez a bérlő és a tulajdonos hozzájárul, és a kérelmező az e rendelet 11. §-ában foglaltaknak megfelel;
 - a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával befogadható nagykorú személy legalább 5 éve életvitelszerűen együtt lakik a bérlővel, kérelméhez a bérlő és a tulajdonos hozzájárul, és a kérelmező az e rendelet 11. §-ában foglaltaknak megfelel.
- (3) A bérlőtársi elismeréshez történő hozzájárulást a tulajdonos köteles megtagadni, ha a kérelmező – az (1) bekezdésben foglaltak kivételével – másik beköltözhető lakással, vagy egy lakásegységet kitevő résztulajdoni illetőséggel rendelkezik. A lakást akkor is beköltözhetőnek kell tekinteni, ha azt a kérelmező adja bérbe.
- (4) Ha a tulajdonos bérlőtársi szerződés megkötéséhez járult hozzá, a bérleti szerződés létrejöttéhez az összes bérlőtárs aláírása szükséges.
- (5) A bérbeadó hozzájárulásával befogadható személyek bérlőtársként történő elismerése során, csak a bérbeadó igazolt hozzájárulása óta eltelt időt lehet együttlakásként figyelembe venni.

- (6) Amennyiben a bérbeadó a befogadáshoz nem járult hozzá, az együttlakás tényétől függetlenül a bérlőtársi jogviszony létesítésére irányuló kérelmet a tulajdonos köteles elutasítani.

A felek jogai és kötelességei

15. §

- (1) Az önkormányzati bérlakás bérbeadásakor, illetve átvételekor leltárt kell felvenni, melyben le kell tüntetni:
- a lakásberendezések tételes felsorolását, illetve azok hiányát, a pótlásra kötelezett megnevezését és a határidőt,
 - a lakásberendezések, a burkolatok és a nyílászárók elhasznátsági fokát,
 - a festés, a mázolás állapotát, valamint a bérlő és a bérbeadó esetleges észrevételeit.
- Az átadást, illetve az átvételt a felek aláírásukkal ismerik el.
- (2) Az önkormányzati bérlakás akkor is alkalmas a rendeltetésszerű használatra, ha egyes berendezéseket
- a.) a bérbeadó és a bérlő megállapodás alapján a bérbeadó költségére a bérlő szerzi be,
 - b.) a bérbeadó azért nem szolgáltat, mert a bérlő a lakásbérleti szerződés alapján arra nem tarthat igényt.
- (3) A bérbeadó köteles gondoskodni – a Lt.-ben meghatározottakon túl, - ha a felek másképp nem állapodnak meg:
- a.) Az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és szükség szerinti megvilágításáról, fűtéséről az ingatlan adottságainak megfelelően,
 - b.) külön szolgáltatási díj ellenében, melynek összegét a ténylegesen felmerülő önköltség és a vonatkozó jogszabályok alapján kell meghatározni:
 - a közös használatra szolgáló helyiségben lévő olyan berendezések használatának biztosításáról, amelyek egyedi fogyasztása mérhető,
 - a házi szemét elszállításáról,
 - A vízellátás és csatorna használat (szennyvízszállítás) biztosításáról, ha a közműszolgáltatóval külön szerződés nem köthető.
- (4) A bérbeadótól szerződésben átvállalt kötelezettség teljesítése esetén (bérlőt) olyan mértékű lakbérmérséklés illeti meg, amennyi az épület tényleges üzemeltetési költségéből a (önkormányzati bérlakásra) eső költség.
- (5) A bérbeadó az azonnali beavatkozást igénylő hibát haladéktalanul kivizsgálja, majd
- a hiba kijavítását azonnal elvégzi, vagy
 - a bérlőt (ha azt vállalja), megbízza a munka elvégzésével, melynek igazolt költségét a bérbeadó a munka átvétele után haladéktalanul köteles megtéríteni a bérlőnek.
- (6) A bérbeadó bejelentés esetén, az azonnali beavatkozást nem igénylő hibákat a Lt.-ben meghatározottak szerint, de az épület használatát akadályozó hibák esetében legkésőbb a bejelentéstől számított egy éven belül köteles megszüntetni.
- (7) A bérbeadó köteles az önkormányzati bérlakás bejárati ajtójának, ablakainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről gondoskodni.

- (8) A bérlő köteles gondoskodni az önkormányzati bérlakás tisztántartásáról, burkolatainak és a (7) bekezdésben nem említett nyílászárók, belső falak felületképzéséről, berendezések karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.
- (9) A felek a (8) bekezdésben meghatározottaktól eltérően is megállapodhatnak úgy, hogy a meghatározott lakbéren túl a bérlő köteles megfizetni a bérbeadónak a megállapodásban átvállalt munka költségét. A megállapodásnak tartalmazni kell az átvállalt munkák tételes felsorolását, a teljesítés módját és esedékességét, valamint ezek igazolt költségeit.

16. §

- (1) A bérlő bérleményében műszaki változtatást a bérbeadó tudtával és hozzájárulásával hajthat végre megállapodás alapján, bérbeadói költségviseléssel, vagy anélkül.
- (2) A megállapodásnak tartalmaznia kell:
- a munka leírását, a kezdés és a befejezés időpontját,
 - a költségviselési kötelezettséget, az elszámolás módját,
 - a műszaki és hatósági előírások, engedélyek beszerzésének a kötelezettségét,
 - a végzett munka eredményeként kialakított berendezések tulajdonjogát,
 - a leszerelt berendezések, kibontott anyagok feletti rendelkezési jogot, azok elszámolását, elszállíttatását,
 - minden olyan lényeges kérdést, melyet a szerződő felek szükségesnek tartanak.
- (3) A bérbeadó a komfortfokozatot növelő átalakításhoz a műszaki feltételek és a szakhatósági engedélyek megléte esetén köteles a hozzájárulást megadni, ha:
- komfortos önkormányzati bérlakás jön létre, ebben az esetben a költségtérítés a 15 évre számított lakbér-növekmény határáig érvényesíthető,
 - összkomfortos önkormányzati bérlakás jön létre, ebben az esetben a költségtérítés a 10 évre számított lakbér-növekmény határáig érvényesíthető.
- (4) A komfortfokozat növelésével járó költségeket bérbeszámítás formájában kell a bérlő részére megtéríteni a megállapodás időpontjában hatályban lévő lakbérrendelet alapján. A beszámítás elismerése a következő módon történik:
- a bérlő a komfortosítás előtti lakbért fizeti a beszámított összeg lejártáig,
 - a bérleti jogviszony megszűnéskor a bérlőnek a bérbeszámítással még érvényesíthető összeget a bérbeadó köteles kifizetni,
 - ha az önkormányzati bérlakás a bérlő részére kerül eladásra – a bérbeszámítással érvényesíthető, - még ki nem fizetett összeget a forgalmi érték megállapításánál csökkentő tényezőként kell figyelembe venni.
- (5) Az önkormányzati bérlakás új komfortfokozatát a korszerűsítés után kell megállapítani, függetlenül a költségviselőtől és az elszámolástól.
- (6) A bérbeszámítással az önkormányzati bérlakásba beépített szerkezetek, berendezések az önkormányzat tulajdonába kerülnek.
- (7) Új önkormányzati bérlakás kialakítással, valamint a meglévő önkormányzati bérlakás bővítésével járó átalakításhoz a bérbeadó hozzájárulhat 20 éves lakbérnövekményt meg nem haladó költségtérítés mellett.

- (8) A bérbeadó az átalakítás, a korszerűsítés költségeihez hozzájárulni nem köteles a (3), illetve a (7) bekezdésben felsorolt feltételek megléte esetén sem, ha a lakóépület a részletes rendezési terv szerint lebontásra kerül, illetve építése vagy teljes felújítása óta 35 év eltelt. Ez esetben az átalakítás, korszerűsítés költsége kártalanítási igény nélkül a bérlőt terheli.
- (9) Ha a munkák végzése során az önkormányzati bérlakás(ok) vagy lakásberendezés(ek) megrongálódik(nak), az így keletkezett hibát, a munkát végeztető egyidejűleg köteles kijavíttatni.
- (10) Ha a bérbeadói kötelezettségek teljesítése 15 napon túl korlátozza az önkormányzati bérlakás használatát, a bérlőt olyan arányban illeti meg lakbér-csökkentés a 16. naptól, mint amilyen arányt jelent az önkormányzati bérlakás alapterületéhez képest a használati jog korlátozása.

17. §

- (1) A bérlő az önkormányzati bérlakást és a leltárban feltüntetett berendezéseket a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor, illetőleg az önkormányzati bérlakás kiürítésekor tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni a 14. § (1) bekezdése szerinti leltárral.
- (2) A bérlő a megállapított hiányosságokért és az őt terhelő kötelezettségek elmulasztása következtében keletkezett hibákért felel.
- (3) A bérlőnek nyilatkozni kell az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetőleg ezek költségtérítésének módjáról és határidejéről.
- (4) Ha a bérlő nem nyilatkozott, illetve a bérbeadó a nyilatkozatát nem fogadta el, a bérbeadó a bíróságtól kérheti a bérlő felelősségének és a költségek megtérítésének megállapítását.
- (5) Ha az önkormányzati bérlakás berendezései, vagy burkolatai a lakásbérleti jogviszony fennállása alatt:
 - a.) elhasználódtak és a bérleti jogviszony megszűnésekor azok cseréje indokolt, a költséget a volt bérlő viseli,
 - b.) részben használódtak el, cseréjük nem indokolt, a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő az elhasználódás mértékének megfelelő értéket (továbbiakban amortizációs költség) köteles a bérbeadónak megfizetni,
 - c.) a bérbeadónak az új bérlő részére a b.) pontban foglaltak fennállása esetén a %-ban meghatározott használhatósági fok szerint kell a használt burkolatot, berendezést átadni. Az előző bérlő által a bérbeadónak befizetett elhasználódási értéket ki kell fizetni az új bérlő részére. Amennyiben az előző bérlő részéről bármely okból nem történt amortizációs díjfizetés, a bérbeadó a bérleti jogviszony alatt, a berendezési tárgyak és burkolatok indokolt cseréje esetén az arányos részt megtéríti.
- (6) A bérbeadót szavatossági kötelezettség az (5) bekezdésben foglaltak betartása esetén nem terheli.
- (7) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg, az örökös
 - a.) köteles az önkormányzati bérlakásban maradt hagyatéki tárgyakat az örökhagyó halálát követő 90 napon belül elszállítani,

- b.) nem köteles a bérlő által elmulasztott karbantartási és javítási munkákat elvégeztetni.
- (8) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat az önkormányzati bérlakásból határidőre nem szállítja el, a bérbeadó – az örökös költségére és veszélyére – raktárba, vagy arra alkalmas más helyiségbe helyezheti el. Ennek során a hagyatékról leltárt kell felvenni, s azt az ügyiratkezelés szabályai szerint kell megőrizni.
- (9) A raktárban elhelyezett hagyatéki tárgyakat a bérbeadó 1 évig köteles megőrizni. Ha az örökösök értesítés után a hagyatékokat nem szállítják el, költségükre a bérbeadó az ingóértékbecslést követően az értékesíthető tárgyakat áruba bocsátja, az értékteleneket az szeméttelre szállítja. Az értékesítésből befolyt összeg felmerült költségekkel csökkentett része a Ptk.-ban meghatározott jogosultat illeti meg.
- (10) Amíg az örökös a hagyatéki tárgyakat az önkormányzati bérlakásból nem szállítja el, a lakással kapcsolatos valamennyi költség és a használati díj az örököst terheli. Ha az örökös az önkormányzati bérlakást 90 napon belül nem adja át a bérbeadónak, kétszeres összegű használati díjat köteles havonta fizetni.
- (11) A bérlő a saját költségén – a bérbeszámítási igény nélkül – létesített lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor:
- az önkormányzati bérlakás állagának sérelme nélkül leszerelheti, elviheti, az eredeti állapot helyreállítása mellett, vagy
 - a bérbeadónak megvásárlásra felajánlhatja.

A lakásbérlet megszűnése

18. §

- (1) A szerződés megszűnik, ha
- a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
 - a lakás megsemmisül,
 - az arra jogosult felmond,
 - a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy,
 - a bérlő a lakást elcseréli,
 - a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították,
 - a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
 - a bérlő lakásbérleti jogviszony hatósági határozat folytán megszűnik.
- (2) A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

19. §

- (1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha
- a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,
 - a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
 - a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsítanak,

d.) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy rendeltetésükkel ellentétesen használják.

20. §

- (1) Ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre történő figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további 8 napon belül írásban felmondással él(het).

21.§

- (1) A lakástörvény alapján elővásárlási jogra jogosult személyeknek a lakás eladására vonatkozó ajánlatot kell tenni. Az ajánlati kötöttség ideje 20 nap. A dokumentálható módon megküldött ajánlatnak tartalmaznia kell:
- az érintett lakás megjelölését,
 - az ajánlati árat,
 - tájékoztatást arról, hogy az elővásárlási jog kit illet meg,
 - tájékoztatást arról, hogy kérelmére hány évi részletfizetési kedvezményt ad az önkormányzat a megállapított vételár közölt százalékának egy összegben való megfizetése mellett,
 - tájékoztatást arról, hogy a vételár egy összegben való megfizetése esetén a vevőt a vételár hány százaléka illeti meg árengedményként,
 - tájékoztatást arról, hogy ha a vevő az előírtnál rövidebb törlesztési időt vállal, hány százalék engedmény illeti meg a vételárhátralékból,
 - a vételárhátralékre kikötött kamat mértékét,
 - az ajánlati kötöttség idejét.
- (2) Ha a lakást a lakástörvény alapján az arra jogosult vásárolja meg, részére – kérelmére – tizenöt évi részletfizetési kedvezményt ad az önkormányzat, a megállapított vételár húsz százalékának egy összegben való megfizetése mellett.
- (3) A vételár egy összegben való megfizetése esetén a vevőt a vételár **8 százaléka** árengedményként megilleti, amennyiben összesen legalább 5 év lakásbérleti jogviszonnyal rendelkezik. Ha lakásbérleti jogviszonya az 5 évet nem éri el, az árengedmény mértéke 1 %
- (4) Amennyiben a vevő az előírtnál rövidebb törlesztési időt vállal, úgy annyszor **évi 0,2 százalék** engedmény illeti meg a vételárhátralékból, ahány évvel rövidebb törlesztési időt vállal.
- (5) A szerződés megkötésekor a vételárhátralékre jegybanki alapkamatot kell kikötni.
- (6) Az elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén:
- a) A lakás vételárának mértéke: a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított ár;
 - b) A szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértéke: 20 (húsz) százalék;
 - c) A részletfizetés időtartama: 15 év; A szerződéses kamat mértéke a jegybanki alapkamat (kamatmentességet az önkormányzat nem enged);

d) A vételárengedmény, ill. vételárhátralék megfizetésére adott engedményt a képviselő-testület nem köti feltételhez.

- (7) A lakástörvény alapján elővásárlási joggal *nem* érintett lakások eladása esetén az önkormányzat az ingatlanforgalmi szakértő által az értékelési bizonyítványban megjelölt értéken értékesíti a lakásokat. Az elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítésére a 22.§ (1)-(6) bekezdései nem vonatkoznak, azokat Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal történő gazdálkodás szabályairól szóló módosított 25/2004.(XI.1.) rendelet előírásai szerint versenytárgyaláson kell értékesíteni.

Vegyes rendelkezések

22. §

- (1) A lakásbérleti szerződésnek az e rendeletben megállapított mértékű lakbért meghaladó része semmis.
- (2) A bérbeadó naptári évenként egyszer köteles a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését ellenőrizni.
- (3) Jelen rendeletben nem szabályozottakra a Lt. vonatkozó szakaszai irányadóak.
- (4) A rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg hatályát veszti a 14/2003. (VI. 16.) rendelet, valamint a módosításáról szóló 22/2003. (X. 29.), 2/2004. (I. 28.), 22/2004. (X. 28.) 18/2005. (X. 26.), 17/2006. (VI. 29.) 19/2006. (VIII. 21.) rendeletek.

Szabó Ferenc
polgármester

Bereczkiné Dr. Kovács Piroska
jegyző

KIHIRDETÉSI ZÁRADÉK:

A rendeletet Tét Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2007. július 3-i ülésén fogadta el.

Kihirdetve: 2007. július 4.

Bereczkiné Dr. Kovács Piroska
jegyző