

Noszlop Község Önkormányzat
Képviselő-testületének
6/2007. (III. 29.) rendelete

Az önkormányzati tulajdonú Fecskeház lakóegységeinek bérbeadásáról

Noszlop Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 93.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, figyelemmel a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Kormányrendelet 26.§ (1) bekezdésének c) pontjában, valamint az ugyanezen § (3)-(4) bekezdésében foglaltakra, a fiatalok részére az önkormányzat tulajdonában álló garzonházban (Fecskeházban) létesített bérlakások bérbeadási feltételeinek meghatározása céljából az alábbi rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1.§.

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Noszlop község közigazgatási területén az önkormányzat tulajdonában lévő természetben Noszlop, Dózsa György u. 45./A és 45/B. szám alatti lakásokra (továbbiakban: Fecskeház).
- (2) A rendelet alkalmazása szempontjából bérbeadó Noszlop Község Önkormányzatának Képviselő-testülete.

A lakások bérbeadásának feltételei

2.§.

- (1) A Fecskeházban lévő lakóegységek nem tartoznak a szociális rászorultság alapján bérbe adható önkormányzati tulajdonú lakások körébe. A lakóegységek bérbeadása pályázat útján történik, maximum öt évre.
- (2) Az önkormányzati lakások bérbeadására vonatkozó pályázat feltételeit a képviselő-testület határozza meg.
- (3) A meghatározott feltételek szerinti pályázatot a bérbeadó írja ki. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot meg kell jelentetni a helyi újságban és a Körjegyzőségen.
- (4) Pályázni az jogosult, aki a kiírt pályázati feltételeknek megfelel.
- (5) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
 - a.) a bérbeadás jogcímét és a pályázati feltételeket,
 - b.) a lakás műszaki állapotát és egyéb jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat)
 - c.) lakbér összegét,
 - d.) a pályázat benyújtásának és elbírálásának határidejét,
 - e.) egyéb pályázati feltételeket.
- (6) A pályázatokról a pályázatok beadási határidejét követő testületi ülésen a Képviselő-testület dönt.

3.§.

(1) A Fecskeházban olyan 35 év alatti házastársi vagy élettársi kapcsolatban élő fiatalok nyerhetnek elhelyezést, akik:

a) sem együttesen sem külön-külön önálló lakás- vagy lakóházingatlannak nem tulajdonosai, vagy tulajdonosai ugyan, de a tulajdonuk haszonélvezettel terhelt, és a haszonélvező használatában van,

b) kereső tevékenységet végeznek, vagy anyasági ellátásban részesülnek, illetve valamely felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatói.

(2) A garzonlakáshoz jutó fiataloknak vállalni és teljesíteni kell valamely Magyarországon bejegyzett hitelintézetnél vagy biztosítótársaságnál a lakáscélú előtakarékoságot, legalább a bérleti jogviszony fennállásának időtartamára.

A lakáscélú megtakarításnak bérleményenként el kell érnie 10.000,- /Ft/hó összeget.

A lakáscélú előtakarékoság vállalásával és teljesítésével azonos értékűnek kell tekinteni az olyan célú lakáselőtakarékosági, vagy az egyéb, az erre feljogosított szervezetnél lakáscélú hitel felvételét lehetővé tevő szerződést, amelynek kedvezményezettjei a fiatal bérlők, vagy azok egyike.

(3) A (2) bekezdésében szabályozott lakáscélú előtakarékosági kötelezettség nem terjed ki azokra a garzonlakáshoz jutó fiatalokra, akik mindketten valamely felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatói.

(4) A garzonlakáshoz jutó fiataloknak vállalniuk kell, hogy a lakáscélú előtakarékosági szerződésben foglaltak teljesítését igazoló okmányokat negyedévenként, a bérleti szerződésben rögzítettek szerint bemutatják a bérbeadó önkormányzatnak, továbbá vállalniuk kell azt is, hogy a hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az önkormányzat a pénzügyintézettől a szerződés teljesítésére vonatkozóan felvilágosítást kérhessen, illetve, hogy a pénzügyintézet az önkormányzatnak e körben felvilágosítást adhasson.

Bérbeadó jogai és kötelezettségei

4. §.

(1) A bérbeadó a bérlővel írásbeli bérleti szerződést köt.

(2) A bérbeadó az üresen álló lakást a komfort fokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni.

(3) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek, valamint a falak tisztasági festése megtörtént.

(4) A bérlő a lakást leltár és műszaki szemlét rögzítő jegyzőkönyv alapján veszi át.

(5) A bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles gondoskodni az épület karbantartásáról,

a.) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,

b.) a közös használatra szolgáló helyiségek állagának megőrzéséről, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(6) A bérbeadó és a leendő bérlő megállapodhatnak arra vonatkozóan, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

(7) A bérleti szerződés megkötésekor létrejött ilyen megállapodás esetén tételesen rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, a kezdés és a befejezés időpontját és a mindkét fél által elfogadott szakértő által készített költségvetést.

- (8) A bérlő igazolt költségeit vagy a lakbér fizetésének szüneteltetésével, vagy a lakbérének az igazolt költséggel arányos meghatározott idejű mérséklésével számítja be a bérbeadó.
- (9) A szerződő felek az önkormányzati bérlakás rendeltetésszerű használatának biztosítására külön megállapodást kötnek.

Bérlő jogai és kötelezettségei

5. §.

- (1) A bérlő a lakásba az Ltv. 21.§ (1)-(2) bekezdésben foglaltakon kívül más személyt nem fogadhat be.
- (2) A bérlő és a vele együtt lakó személyek a lakást és a közös használatra szolgáló helyiségeket kötelesek rendeltetésszerűen használni.
- (3) A bérlő a lakásbérleti szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére lakbért fizetni.
- (4) A bérlő a lakást vagy annak egy részét albérletbe nem adhatja.
- (5) A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, valamint berendezéseinek karbantartásáról.
- (6) A bérlő a 2.§ (5) bekezdésben előírt kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni ahogy azt a lakás, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.
- (7) Amennyiben a bérlő a (2)-(3) bekezdésben előírt kötelezettségét bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, úgy a bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondhatja.
- (8) A bérbeadó és a bérlő megállapodhat, hogy a bérlő a lakást átalakítsa, korszerűsítse. A bérbeadó a megállapodást abban az esetben köti meg, amennyiben a bérlő a szükséges műszaki, hatósági engedélyt beszerzi.
- (9) A bérlő által kezdeményezett átalakítási, korszerűsítési munkálatok költségei a bérlőt terhelik.
- (10) A megállapított lakbért módosítani kell ha a lakás alapterületében, vagy komfortfokozatában a bérbeadó költségén változás következett be.
- (11) A bérlő köteles a lakáshoz kapcsolódó és igénybevett közüzemi szolgáltatásokért a szolgáltatóknak fizetni és azokkal szolgáltatási szerződést kötni.

A lakásbérleti jogviszony megszűnése

6.§.

- (1) A lakásbérleti jogviszony megszűnik az Ltv. 23-31. §-aiban meghatározott esetekben.
- (2) Hat hónapos felmondási idő biztosításával fél kell mondani az ifjúsági garzonlakásra kötött lakásbérleti szerződést, ha a bérlő
- a) keresőtevékenysége 90 napnál hosszabb időre megszűnik, vagy az előtakarékosagra vállalt kötelezettségnek nem tesz eleget, és a lakásra van a feltételeknek megfelelő igénylő,
 - b) felsőoktatási intézmény nappali tagozatos hallgatói jogviszonya megszűnt.
- (3) Az Ltv. 27. § (2) bekezdésében meghatározott pénzbeli térítés a bérlő számára nem fizethető.

A bérbeadó részéről történő rendkívüli felmondás
7.§.

(1) A bérbeadó a bérleti szerződést az alábbi esetekben jogosult írásban rendkívüli felmondással felmondani:

a) a Ltv. 24.§ (1) bek. a./ pontja alapján hat havi folyamatos, vagy azt meghaladó lakbértartozás esetén,

b) a Ltv. 24.§ (1) bek. b-d./ pontjaiban meghatározott esetekben,

c) önkormányzati lakásnak nem lakás céljára történő hasznosítása esetén,

(2) A bérbeadó jogosult továbbá a bérleti szerződést felmondani, ha a bérlő a lakását életvitelszerűen hat hónapot meghaladó ideig nem lakja, és távollétét megfelelően igazolni nem tudja.

A lakások bérleti díjának megállapítása
8. §

(1) A lakásbérleti jogviszony fennállásának időtartama alatt a lakás használatáért a bérlő lakbért köteles fizetni.

(2) Az önkormányzati bérlakások bérleti díját a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

(3) A mellékletben meghatározott bérleti díjak mértékét a Képviselő-testület legkésőbb minden év decemberében felülvizsgálja úgy, hogy a január 1-től érvényes bérleti díjak mértéke legalább a felülvizsgálat évét megelőző év hivatalos inflációs rátájával növekedjen, a bérleti díjak értékállóságának biztosítása érdekében.

Záró rendelkezések

9.§.

(1) Ez a rendelet 2007. április 01. napján lép hatályba.

(2) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., illetve az Ltv-ben foglalt rendelkezések az irányadók.

(3) ¹E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja

Pintér Ferenc
polgármester

Harkai Barbara
körjegyző

A rendelet kihirdetésének időpontja: 2007. március 29.

Harkai Barbara
körjegyző

¹ Kiegészítette (3) bekezdéssel: 10/2009. (IX.16.) rendelet 9.§-a, hatályos: 2009. szeptember 16-tól

**1. számú Melléklet 6/2007. (III. 29.)
rendelethez²**

Lakásbérleti díjak:

Fecskeház lakások:

1. Dózsa György u. 45/A	5.050,- Ft/hó
2. Dózsa György u. 45/B	4.350,- Ft/hó

² Módosította: 18/2009. (XII.15.) rendelet 1.§-a, hatályos: 2010. január 1-től