E L Ő T E R J E S Z T É S

Vértesacsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023.október 18.napjára összehívott soros, nyílt ülésére

10.napirendi pont

Előterjesztés címe és tárgya:
Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló Szabályzat felülvizsgálata

Tárgykört rendező jogszabály:
- *Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény*
- *Alaptörvény*

Előterjesztő: *Kovács Zoltán polgármester*
Az előterjesztést készítette: *Vargáné Sátor Mónika jegyzőkönyvvezető*

Tisztelt Képviselő-testület!

Vértesacsa Község Önkormányzata az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló Szabályzattal rendelkezik.

A szabályzat felülvizsgálata során elvégzett módosítások miatt javasolnám az előterjesztés mellékletét képező új szabályzat elfogadását, a régi hatályon kívül helyezését.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatokat szíveskedjék elfogadni.

Vértesacsa, 2023.október 12.

Tisztelettel:

Kovács Zoltán
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT:

Vértesacsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
…/2023. (X.18.) határozata
az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló szabályzatról

Vértesacsa Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1/ a 32/2023.(III.29.) határozattal elfogadott az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló szabályzatot 2023.október 19. napjával hatályon kívül helyezi.

2/ Vértesacsa Község Önkormányzata az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló szabályzatot az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

Határideje: folyamatos
Felelős: Kovács Zoltán polgármester

Vértesacsa Község Önkormányzata Képviselő- testületének

SZABÁLYZATA

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről

Vértesacsa Község Önkormányzata Képviselő- testülete a lakások és helyiségek bérletére, az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) rendelkezései figyelembevételével az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről az alábbi „Szabályzat"-ot fogadja el:

A Szabályzat hatálya

1. §

A Szabályzat hatálya kiterjed Vértesacsa Község Önkormányzata tulajdonában álló lakásokra, valamint a hozzájuk tartozó földrészletekre.

A lakásbérlet létrejötte és megszűnése

2. §

(1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése határozott időre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig hozza létre.

(2) Önkormányzati lakás bármilyen jogcímen történő bérbeadásakor a bérleti szerződést határozott időre kell megkötni a bérlővel. A szerződés bármilyen okból történő megszűnése, megszüntetése vagy felmondása esetén a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkel együtt.

(3) A lakásbérleti jogviszony a lakásra, a lakáshoz tartozó helyiségekre és földrészletre terjed ki. A bérlőt és a vele együtt lakó személyeket a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának joga is megilleti.

3. §

(1) A Szabályzat hatálya alá tartozó lakások esetében a bérleti szerződés megkötésével kapcsolatos bérbeadói jogokat a Képviselő- testület gyakorolja.

(2) A lakásbérleti szerződést a Polgármester írja alá és gyakorolja az egyéb bérbeadói jogokat.

(3) A lakásbérleti szerződést az 1. melléklet tartalmazza.

A bérbeadás jogcímei

4. §

A lakás bérbeadásának jogcímei:
a) pályáztatás útján:
aa) szociális helyzet alapján,
ab) piaci viszonyok alapján,
b) önkormányzati érdekből történő elhelyezéssel (szolgálati lakás).

Pályáztatás szociális helyzet alapján

5. §

(1) Szociális helyzet alapján lakásbérleti szerződéskötésre irányuló pályázatot az a nagykorú személy jogosult beadni,
a) aki a pályázat benyújtását megelőzően életvitelszerűen Vértesacsán tartózkodik, és
b) akinek és a vele együtt költöző személyeknek az egy főre jutó havi nettó jövedelme a nyugdíjminimum összegének kétszeresét nem haladja meg, egyedülálló esetében a háromszorosát, és ingatlanainak, ingóságainak, továbbá vagyoni értékű jogainak együttes forgalmi értéke a nyugdíjminimum 50-szeresét nem haladja meg, továbbá
c) aki maga és a családja lakhatását önerőből biztosítani nem képes, és
d) aki a pályázati feltételeket elfogadja.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt feltételek teljesülése esetén sem adható bérbe a pályáztatott lakás annak a pályázónak, aki az ország területén bárhol rendelkezik:
a) önálló beköltözhető lakástulajdonnal, önálló lakástulajdonnak minősülő beköltözhető tulajdoni hányaddal, illetve beköltözhető ingatlanát a pályázat kiírását megelőző 5 éven belül elidegenítette,
b) önkormányzati bérlakás bérleti jogával.

6. §

(1) A pályázat kiírásáról a Képviselő- testület dönt. A beérkezett pályázatokat a Képviselő-testület az alábbi szociális helyzet alapján kialakult sürgősségi sorrend figyelembevételével bírálja el:
– legalább két kiskorú gyermekről való gondoskodás,
– a kérelmezővel egy háztartásban élő közeli hozzátartozó ellátása,
– súlyosan fogyatékos személlyel egy háztartásban történő együttélés.

(2) A pályázati kiírást a Felcsúti Közös Önkormányzati Hivatal Vértesacsai Kirendeltségének hirdetőtábláján és az Önkormányzat hivatalos honlapján 15 napig közzé kell tenni. A beérkezett pályázatokat a Képviselő-testület bírálja el.

(3) A lakás szociális helyzet alapján történő pályázati eljárással maximum 5 év határozott időtartamra adható bérbe. A határozott időtartam leteltével kérelemre újabb bérleti szerződés köthető szintén maximum 5 év időtartamra. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt 60 nappal kell az Önkormányzathoz benyújtani. Az e bekezdésben foglalt eljárási rend szerint a bérleti szerződés több alkalommal is meghosszabbítható:
a) amennyiben az eltelt időszakban bérlőnek nem áll fenn lakbér, és közüzemi tartozása, a szerződés meghosszabbításáról a polgármester átruházott hatáskörben dönt.
b) amennyiben az eltelt időszakban bérlőnek lakbér, és közüzemi tartozása keletkezett, a szerződés meghosszabbításáról a képviselő-testület dönt.

(4) Amennyiben a bérlőnek a bérleti jogviszony időtartama alatt a szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyaiban lényeges változás következik be és ezek alapján a szociális lakásokra vonatkozó bérleti feltételeknek már nem felel meg, úgy a piaci viszonyok alapján történő bérbeadási feltételek szerint kell vele a bérleti szerződést módosítani, ennek értelmében évente felül kell vizsgálni a jövedelmi viszonyokat.

(5) Amennyiben a bérlő a piaci viszonyok alapján történő bérbeadás feltételeinek teljesítését nem vállalja, úgy a lakást a vele ott élőkkel együtt köteles 60 napon belül elhagyni.

(6) Bérlő a vagyoni viszonyában beálló változást köteles haladéktalanul a polgármesternek bejelenteni. Amennyiben a bérlő fizetési könnyítést kér, a lakbér részletekben történő megfizetéséről a polgármester átruházott hatáskörben dönt.

Pályáztatás piaci viszonyok alapján
7. §

(1) Piaci alapú lakásbérleti szerződéskötésre irányuló pályázatot az a nagykorú személy jogosult beadni:
a) aki közvetlenül a pályázat benyújtását megelőzően a településen bejelentett lakóhellyel rendelkezik, vagy életvitelszerűen a községben tartózkodik, vagy
b) aki a községben közvetlenül a pályázat benyújtását megelőzően folyamatos munkaviszonnyal rendelkezik, illetőleg egyéb kereső tevékenységet folytat.

(2) A pályázati kiírást a Felcsúti Közös Önkormányzati Hivatal Vértesacsai Kirendeltségének hirdetőtábláján és az Önkormányzat hivatalos honlapján 15 napig közzé kell tenni. A beérkezett pályázatokat a Képviselő- testület bírálja el.

(3) A pályázat elbírálásánál előnyben részesül az a pályázó aki:
- korábban az ingatlanban lakott/lakik és határidőben eleget tett a lakással kapcsolatos díjfizetési kötelezettségének,
– helyreállításra, korszerűsítésre szoruló lakás esetében vállalja a bérbeadó által meghatározott helyreállítási, korszerűsítési munkák elvégzését, vagy
– helyreállítást, korszerűsítést nem igénylő lakás esetében vállalja az Önkormányzat által meghatározott bérleti díjnál magasabb összeg megfizetését, illetve
- fiatal, gyermekes családok, ahol legalább a szülők egyike a 35. életévét még nem töltötte be,
- aki közvetlenül a pályázat benyújtását megelőzően a településen bejelentett lakóhellyel rendelkezik, vagy életvitelszerűen a községben tartózkodik, vagy
- aki a községben közvetlenül a pályázat benyújtását megelőzően folyamatos munkaviszonnyal rendelkezik, illetőleg egyéb kereső tevékenységet folytat.

(4) Helyreállításra, korszerűsítésre szoruló lakás pályáztatása esetén, ha a bérlő egy év alatt a bérbeadó által meghatározott munkálatokat nem végzi el, úgy elhelyezésre nem tarthat igényt és a lakást kiürített állapotban az átadáskori leltárral egyezően köteles a bérbeadó részére visszaadni.

(5) Amennyiben a helyreállításra, korszerűsítésre szoruló lakásra kötött szerződés a határozott idő lejárta előtt megszűnik, úgy a bérlő részére a bérbeadó által meghatározott és a bérlő által elvégzett, számlákkal igazolt költségeket – melyek a bérlő részére lakbér szüneteltetés címén nem térültek meg – az Önkormányzat egy összegben, 60 napon belül megtéríti.

(6) A lakást piaci alapon történő pályázati eljárást követően a Képviselő-testület maximum 5 év határozott időtartamra adhatja bérbe. A határozott időtartam leteltével kérelemre újabb bérleti szerződés meghosszabbítható szintén maximum 5 év időtartamra. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt 5 nappal kell az Önkormányzathoz benyújtani. Az e bekezdésben foglalt eljárási rend szerint a bérleti szerződés több alkalommal is meghosszabbítható:
a) amennyiben az eltelt időszakban bérlőnek nem áll fenn lakbér, és közüzemi tartozása, a szerződés meghosszabbításáról a polgármester átruházott hatáskörben dönt,
b) amennyiben az eltelt időszakban bérlőnek lakbér vagy közüzemi tartozása keletkezett, a szerződés meghosszabbításáról a képviselő-testület dönt.

(7) Bérlő a vagyoni viszonyában beálló változást köteles haladéktalanul a polgármesternek bejelenteni. Amennyiben a bérlő fizetési könnyítést kér, a lakbér részletekben történő megfizetéséről a polgármester átruházott hatáskörben dönt.

Önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés
8. §

(1) Szolgálati lakás az Önkormányzatnál, annak intézményeinél, a Felcsúti Közös Önkormányzati Hivatalnál munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló személyek, az egészségügyi közszolgáltatás biztosításában közreműködő személyek, valamint a településen közfeladatot ellátó személyek részére juttatható.

(2) A szolgálati lakás iránti kérelmet az igénylőnek a Polgármesterhez kell benyújtania.

(3) Szolgálati lakáshoz juttatásról a Képviselő- testület dönt.

(4) A bérbeadásnál előnyben kell részesíteni azt az igénylőt, aki:

a) jelenlegi munkahelyén öt éves, vagy ennél hosszabb munkaviszonnyal rendelkezik,

b) kettő vagy ennél több gyermeket nevel,

c) gyermekét (gyermekeit) egyedül neveli,

d) alacsony jövedelmű.

(5) Az elhelyezés csak határozott időre szólhat. A határozott idő mértéke legfeljebb 5 év.

(6) A határozott időtartam leteltével kérelemre újabb bérleti szerződés meghosszabbítható szintén maximum 5 év időtartamra. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt legalább 30 nappal korábban kell az Önkormányzathoz benyújtani. A szerződés meghosszabbításáról a képviselő-testület dönt. Amennyiben a bérlő fizetési könnyítést kér, a lakbér részletekben történő megfizetéséről a polgármester átruházott hatáskörben dönt.

(7) Egyedülálló személy és gyermektelen házaspár szolgálati szobában is elhelyezhető.

(8) A szolgálati lakás kijelölt bérlője az (1) pontban meghatározott jogviszonya megszűnését követő 30 napon belül köteles a szolgálati lakást beköltözhető, kiürített, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani, kivéve, ha különös méltánylást érdemlő esetben a Képviselő- testület a jogviszony megszűnését követően legfeljebb egy évig a lakás használatát engedélyezte. Különös méltánylást érdemlő esetnek minősül különösen az álláshely megszüntetése vagy a dolgozó egészségügyi okból történő felmentése.

(9) A szolgálati lakás kijelölt bérlője abban az esetben, ha elhelyezését a kijelölés tartama alatt saját erejéből meg tudja oldani, ennek tényéről haladéktalanul köteles írásban tájékoztatni a Polgármestert, a lakást pedig a kiköltözéstől számított 30 napon belül köteles beköltözhető, kiürített, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az Önkormányzat rendelkezésére bocsátani.

Felek jogai és kötelezettségei
9. §

(1) A bérbeadó a lakást [a Ltv. 7. § (1) bekezdése alapján] a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.

(2) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek.

(3) A helyszínen készült leltárban fel kell tüntetni a lakás, illetőleg lakásberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat. A bérlő az átvételt – észrevételeinek írásbeli rögzítésével – a leltár aláírásával ismeri el.

(4) A lakás átadáskor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. A szerződéskötéskor a felek megállapodhatnak, hogy a bérlő a szükséges munkát a bérbeadó helyett elvégzi. Ebben az esetben a bérlő ráfordításait – megegyezés alapján – lakbér szüneteltetéssel kapja vissza.

(5) A bérlő kérelmére a bérleti szerződést az esetben is meg kell kötni, ha a beköltözés egy későbbi időpontban – a lakás rendbehozatala után – történik.

(6) Lakbérfizetési kötelezettség a lakás tényleges átadásától áll fenn, kivéve, ha a Képviselő-testület – pályázatban vállalt kötelezettsége teljesítésének érdekében – eltérően nem rendelkezik.

10. §

Helyreállításra, korszerűsítésre szoruló lakások pályáztatása esetén bérbeadó bérlőnek a lakást jegyzőkönyvbe foglalt és leltárívben rögzített állapotban adja át, megjelölve a helyreállítással, korszerűsítéssel érintett munkálatokat, a munkálatok elvégzésének maximális összegét és azok elvégzési határidejét.

11. §

(1) A bérbeadó 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) Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő – az (1) bekezdésben nem említett – egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása irányadó [Ltv. 10. § (1)–(2) bekezdés].

12. §

(1) A bérbeadó a 11. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségét [a Ltv. 11. §a alapján]:
a) életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a lakás, illetőleg a szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó (a továbbiakban együtt: azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul;
b) azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben

köteles teljesíteni.

(2) A bérlő az igazolt költségének egy összegben való megtérítését igényelheti a bérbeadótól, ha helyette azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett, feltéve, hogy az a másik félnek méltánytalan megterhelést nem okoz.

(3) Ha a bérbeadó az (1) bekezdés b) pontjában foglalt kötelezettségét – az ott megjelölt időpontban – a bérlő felszólítása ellenére sem teljesíti, akkor a bérlő
a) a bíróságtól kérheti a bérbeadó kötelezését a hiba kijavítására;
b) a bérbeadó helyett és költségére a munkát elvégezheti.

13. §

A bérbeadó szükség szerint, de legalább évenként kétszer ellenőrzi a lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítését. Az ellenőrzés a bérlő előzetes értesítésével munkanapokon 8–20 óra között végezhető.

14. §

(1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával kapcsolatos költségek a bérlőt, azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik (Ltv. 13. § (1) bekezdés).

(2) A bérlő a szerződésben vállalt és e Szabályzatban felsorolt kötelezettségeit olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

(3) Az elektromos vezetékrendszer meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérlő köteles gondoskodni.

(4) Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

15. §

Épület felújítása, korszerűsítése, átalakítása, bontása miatti bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a bérbeadónak a lakást helyreállítatlanul, berendezési tárgyait a leltárnak megfelelően adja vissza.

16. §

(1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

(2) A bérlő a lakásba más személyt csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

A lakbér megállapításának szabályai
17.§

(1) A lakások lakbérét e szabályzatban foglaltak szerint a lakás alapterülete és minősége (komfortfokozata) alapján kell az 1. mellékletben szereplő díj alapján megállapítani.

(2) A bérleti díj minden év március 1.napjával a KSH által megállapított inflációs rátával emelkedik.
(3) A lakbér összegét a kerekítés szabályai szerint száz forintra kerekítve kell megállapítani.
(4) Amennyiben az önkormányzat pályázatban foglalt kötelezettségének teljesítése érdekében önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés történt, akkor a pályázatban vállalt fenntartási időtartamra lakbér nem kerül megállapításra.

A lakásbérlet megszűnése és felmondása

18. §

(1) A szerződés megszűnik, ha
a) a bérbeadó és a bérlő a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
b) a lakás megsemmisül;
c) az arra jogosult felmond;
d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
e) a bérlőt a Magyarország területéről kiutasították;
f) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
g) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik;
h) a 8.§ (1) bekezdés alapján kijelölt bérlő munkaviszonya megszűnik.

(2)A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

Lakásbérleti jog folytatása

19. §

(1) Önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén az a személy, akit a Ltv. alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(2) Az önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén a lakásban visszamaradt eltartó a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha
a) a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult, és
b) az eltartó a szerződésben vállalt tartási - vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti - kötelezettségét teljesítette,
c) továbbá a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

20. §

(1) A bérlő a lakást albérletbe és haszonkölcsönbe (szívességi lakáshasználatra) nem adhatja.

(2) Az albérletbe és haszonkölcsönbe (szívességi lakáshasználatra) adás olyan súlyos szerződésszegés, amely esetén rendkívüli felmondásnak van helye.

Jogcím nélküli lakáshasználó

21.§

(1) Ha az önkormányzati lakásban olyan személy marad vissza, aki sem a Ltv. sem a jelen Szabályzat előírásai alapján nem tarthat igényt elhelyezésre, az önkormányzati lakást köteles 30 napon belül elhagyni.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó a jogviszonya rendezéséig, illetve a lakás bérbeadónak történő visszaadásáig a bérbeadó részére használati díjat köteles fizetni.

(3) A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetét követő hónap első napjától számított két hónapig a lakásra megállapított havi bérleti díjjal azonos összeg.

(4) A második hónap elteltével a harmadik hónaptól a hatodik hónapig a használati díj a lakásra megállapított bérleti díj kétszerese, minden további hónappal a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetén megállapított használati díj háromszorosa.

(5) A használati díjat a lakbér megfizetésére vonatkozó szabályok szerint kell megfizetni.

(6) A jogcím nélküli lakáshasználó lakáshasználata során, illetve annak megszűnését követően is felel mindazon kárért, amelyet a jogcím nélküli lakáshasználatával okozott.

Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezések

22. §

A bérbeadó - jogszabály keretei között - jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e Szabályzat alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

23.§

A módosítással érintett rendelkezéseket a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Vértesacsa, 2023.....

Kovács Zoltán
polgármester

A fenti szabályzatot a Képviselő-testület /2023.(). határozatával fogadta el.

Dr. Sisa András
jegyző

1. melléklet

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről ***Vértesacsa Község Önkormányzata Képviselő-testülete*** *(8089 Vértesacsa, Vörösmarty u. 2.; képviselője: ..... polgármester), mint bérbeadó (a továbbiakban: bérbeadó), és ..... (szül: ....., anyja neve: ....., adószám: .....) ..... szám alatti lakos, mint bérlő, (a továbbiakban: bérlő) között az alábbi helyen és feltételek szerint.*

1) *A 8089 Vértesacsa, ... szám alatti lakás Vértesacsa Község Önkormányzata tulajdonában áll. A lakás komfort fokozata: ....., ...helyiségekből álló ..... m2 lakás.*

   A lakás leltár szerinti berendezéseit és tartozékait a szerződés melléklete tartalmazza.

2) *A bérbeadó bérbe adja, a bérlő bérbe veszi az 1) pontban megjelölt lakást 20..... napjától 20 ..... napjáig, határozott időre.*

3) *A bérleti díj mértéke .....- Ft/hó. Az esedékes bérleti díjat Bérlő havonta előre a tárgyhónapot megelőző hónap 20. napjáig köteles Bérbeadó részére megfizetni. A bérleti díj minden év március 1.napjával a KSH által megállapított inflációs rátával emelkedik.*

4) *Felek jelen szerződés aláírásával igazolják, hogy Bérlő két havi bérleti díjnak megfelelő összegű .....,- Ft-ot tett letétbe (kaució) Bérbeadónál, amelyből Bérbeadó jogosult a Bérlő által okozott kár, illetve az esetlegesen meg nem fizetett bérleti díj, közüzemi díj mértékéig kielégíteni igényét.*

5) *A szerződés megszűnésekor a kaució visszajár Bérlő részére, amennyiben Bérbeadónak nincs a 4.) pontban megjelölt jogalap alapján Bérlővel szemben semmilyen követelése.*

6) *Bérlő köteles az 1) pontban megjelölt ingatlan rezsiköltségeit megfizetni a szerződés kezdetétől – közösen leolvasott mérőállások alapul vételével – minden hónapban a számlákon szereplő fizetési határidőkig.*

7) *Amennyiben Bérlő a bérleti díjat a 3) pontban megjelölt határidőre, a rezsiköltségeket a 6) pontban megjelölt határidőre nem fizeti meg, tárgyhó 15. napjáig köteles az ingatlanból kiköltözni.*

8) *Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérlő lakbér- vagy közüzemi költség fizetési késedelembe esik a Bérbeadó jogosult a kaucióból a tartozás erejéig kielégíteni követelését.*

9) *Az 1) pontban megjelölt ingatlan birtokba adása, a kulcsok átadása, illetve az ezek tényét, továbbá a mérőóra állások számadatait tartalmazó jegyzőkönyv aláírása a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg történik.*

10) *A bérbeadó 20..... napján adja át a lakást a bérlőnek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban.*

11) *A bérlő és a vele együtt lakó személyek a lakást rendeltetésszerűen a szerződésnek megfelelően használhatják.*

12) *A bérlő karbantartási kötelezettsége*

a) *a lakáson belül:*

a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartása, az elektromos vezetéknek a lakáshoz tartozó fogyasztásmérőtől kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavítása, a kapcsolók és csatlakozóaljak cseréje, a bérlőnek, vagy a vele együtt lakó személynek magatartása folytán keletkezett károk megszüntetése, illetőleg a kár megtérítése, a lakás tisztán tartása.

b) *lakáson kívül:*

az árkok rendbe tétele, a fűkaszálás, hólapátolás, a síkosság-mentesítés a közterületen és az udvaron is.

13) *A bérlő a lakás átalakítására, korszerűsítésére a felek megállapodása alapján jogosult.*

14) *A lakásban a bérlőn kívül a családtagjai tartózkodhatnak életvitelszerűen.*

15) *A lakásbérleti szerződés megszűnése után a bérlő a lakást és a leltárban feltüntetett lakásberendezéseket tisztán, és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni. A bérlő a megállapított hiányosságokért és a karbantartási kötelezettségének elmulasztásából keletkezett hibákért felel.*

16) *A bérlő tudomásul veszi és vállalja, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor sem pénzbeli, sem természetbeni térítésre nem tarthat igényt.*

17) *Bérlő vállalja, hogy a szerződés megszűnése után 8 napon belül kiköltözik az ingatlanból, azt rendeltetésnek megfelelő állapotban adja vissza, valamint saját maga és a vele együtt élő személyek lakhatási feltételeiről gondoskodik.*

18) *A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.*

19) *Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó szükség szerint ellenőrizheti a lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítését. Bérbeadó az ellenőrzést a Bérlő előzetes értesítésével munkanapokon 8–20 óra között végezi.*

20) *A bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondhatja, ha*

- a bérlő kéthavi lakbér és/vagy rezsi költség megfizetésével tartozik, vagy a lakás karbantartására vonatkozó kötelezettségét nem teljesíti,

- a bérlő vagy vele együtt lakó személyek a bérbeadóval, lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak,

- a bérlő vagy vele együtt lakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiségeket és területet, az épület állagát rongálják, illetőleg rendeltetésükkel ellentétesen használják. Rendeltetésellenes használat az is, ha a bérlő a lakást nem lakás céljára, hanem albérlet, ágybérlet, fizető vendéglátás céljára hasznosítja.

- a bérlő vagy vele együtt lakó személyek az épület karbantartásával, stb. kapcsolatos munkák elvégzését akadályozzák.

21) *A szerződés megszűnik a 2) pontban meghatározott időpontban.*

22) *Felek megállapodnak, hogy ha a postai úton történő kézbesítés azért hiúsul meg, mert a címzett vagy meghatalmazottja úgy nyilatkozik, hogy a küldeményt nem veszi át, az iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni.*

Ha a kézbesítés azért volt sikertelen, mert a küldemény a címzett személyiadat- és lakcímnyilvántartásban szereplő lakcíméről vagy a hatósági eljárásban bejelentett tartózkodási helyéről, szálláshelyéről, a székhelyéről, vagy a bérlemény címéről a hatósághoz

a) „nem kereste",

b) „ismeretlen" vagy

c) „elköltözött"

jelzéssel érkezett vissza, az iratot – az ellenkező bizonyításáig – az a) pont szerinti esetben a kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon, a b)–c) pont szerinti esetben a kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

23) *A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Ptk. valamint az önkormányzat e tárgykörben megalkotott mindenkor hatályos Szabályzata az irányadók.*

24) *A szerződés mellékletét képezi:*
- *a lakás átadás előtti állapotát felmérő fényképek*
- *lakás leltár,*
- *a kulcsok átadásának tényét, továbbá a mérőóra állások számadatait tartalmazó jegyzőkönyv*

Vértesacsa, 20.....

Vértesacsa Község Önkormányzata .....
polgármester
bérbeadó *bérlő*

Jogi ellenjegyző: *Pénzügyi ellenjegyző:*

2.melléklet

A lakbér összege (Ft/m²/hó)

Összkomfortos lakás esetén: 700 Ft

Komfortos lakás esetén: 600 Ft