

PILIS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Képviselő-testületének

9/2014. (III.14.) sz. önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások és helyiségek
bérletéről, elidegenítéséről, a lakbérek mértékéről

Hatályba lépés napja: **2014. március 15.**

Ezen önkormányzati rendelet a helyben szokásos eszközökkel közzétéve

2014. március hó 12. napjától 2014. március hó 14. napjáig.

Pilis, 2014. március hó 14. napján.

Szabó Márton
polgármester

Tóth László
jegyző

Pilis Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
9/2014. (III.14) sz. önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások és helyiségek
bérletéről, elidegenítéséről, a lakbérek mértékéről

Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott hatáskörében és az Alaptörvény 32. cikk (1) bek. h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Ltv.**) 3. § (1)-(2) bekezdésében, nyert felhatalmazása alapján, Pilis Város Önkormányzata tulajdonában lévő önkormányzati lakások és helyiségek tekintetében - a következő rendeletét (a továbbiakban: **Ör.**) alkotja meg:

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet megalkotásának célja

1. §

A rendelet megalkotásának célja, hogy a lakástörvénnyel (Ltv.) összhangban - a polgári jog alapelveit szem előtt tartva - megteremtse Pilis Város Önkormányzata tulajdonában lévő önkormányzati lakásokkal, nem lakás célú helyiségekkel való eredményesebb gazdálkodás feltételeit.

A rendelet hatálya

2. §

A rendelet hatálya kiterjed Pilis Város Önkormányzata tulajdonában álló valamennyi önkormányzati lakásra és önkormányzati, nem lakás célú helyiségre.

II. FEJEZET
AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK BÉRLETE

Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei

3. §

(1) Pilis Város Önkormányzata tulajdonát képező lakások bérbeadásával kapcsolatos jogok és hatáskörök Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testületét illetik meg.

(2) Amennyiben az Ör. másként nem rendelkezik, Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadói jogok és kötelezettségek folyamatos gyakorlásával, a Bérbeadó képviselével a polgármestert bízza meg (a továbbiakban, e rendelet alkalmazásában: bérbeadó képviselője).

(3) Az önkormányzati lakás bérbeadása iránti kérelmet a rendelet 1. számú melléklete szerinti formanyomtatványon, a formanyomtatvány részeként meghatározott mellékletekkel együtt kell Pilisi Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

(4) A felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában - az önkormányzati rendelet és az önkormányzati rendelethez kapcsolt, a rendelet 1. számú függelékét képező, ajánlásként csatolt blanketta lakásbérleti szerződés minta rögzíti.

Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei

4. §

Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati lakásokat **kizárólag** „szociális helyzet” alapján, adja bérbe.

Lakásbérleti jogviszony létrejötte

5. §

(1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése

- a) határozott időre, illetve
- b) valamely feltétel bekövetkezéséig vagy
- c) határozatlan időre hozza létre.

(2) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók kizárólag egy önkormányzati lakásra köthetnek a bérbeadóval lakásbérleti szerződést.

A lakás bérbeadásának feltételei

6. §

(1) Amennyiben az Ltv. kifejezetten megengedi (Ltv. 3. § (1) bekezdése a 2005. évi CXXXII. tv. 3. § (1) bekezdésének megfelelően módosított szöveg, Ltv. 3. § (2) bekezdése a 2011. évi CCI. tv. 76. §-ának megfelelően módosított szöveg, 12. § (5) bekezdése, 84. § (1) bekezdése a 2005. évi CXXXII. tv. 31. §-ának megfelelően módosított szöveg, a 84. § (2) bekezdése a 2011. évi CXII. tv. 86. § (4) bekezdésének megfelelően módosított szöveg szerint) a lakás bérbeadásának egyes feltételeit az Ör. határozza meg.

(2) A bérbeadó köteles a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a bérleti szerződésben megjelölt időpontban, tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltárív szerint a bérlő használatába átadni.

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

(4) E rendelkezés alkalmazásában, a lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha tiszta, valamint az épület központi berendezéseinek lakásban lévő részei és a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezései üzemképes állapotban vannak.

(5) A lakás átadásakor észlelt kisebb hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles - a birtokba adás ténye tárgyában a bérlővel közösen felvett jegyzőkönyvben rögzített határideig, vagy meghatározott határnapiig - gondoskodni.

(6) Bérfizetési kötelezettség a lakás tényleges birtokba adása napjától áll fenn.

7. §

(1) A bérlő a bruttó 20 e Ft-ot meg nem haladó mértékű, azonnali beavatkozást igénylő munkát - a bérbeadó írásbeli felszólítása nélkül is - elvégezheti a bérbeadó képviselőjének egyidejű értesítési kötelezettségével.

(2) A bérbeadó a bérlő részéről felmerült, (1) bekezdésben körülírt és a bérlő, valamint a Polgármesteri Hivatal műszaki ügyintézője részéről igazolt költségeket egy összegben, 30 napon belül megtéríti.

8. §

(1) A bérbeadó köteles gondoskodni

- a) az épület, a tető szerkezet karbantartásáról, az épület központi berendezései állandó üzemképes állapotáról, - a falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában is, az épület központi berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok kijavításáról, megszüntetéséről,
- b) a lakásban lévő elektromos, gáz, víz, és szennyvíz vezetékek valamint érintésvédelmi rendszerek szükség szerinti karbantartásáról, cseréjéről, felújításáról, vagy a hatósági előírásoknak megfelelő átalakításáról, folyamatos működtetéséről,
- c) a lakás helyiségiben, a kifejezett falbontással járó belső közmű vezeték hálózat, a csempe, oldalfalazat javításáról, kicseréléséről, felújításáról, a helyiség(ek) padlózatának, valamint nyílászáróinak javításáról, kicseréléséről,
- d) a lakás ajtóinak, ablakainak, és burkolatainak szükség szerinti értéknövelő felújításáról, cseréjéről,
- e) az épület, valamint az épületet körülvevő telekrészek, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek, és közös területek szükség szerinti megvilágításáról, illetve kerti vízvételi lehetőség biztosításáról.

(2) A bérbeadó szükség szerint, de évente legalább két alkalommal jogosult és köteles ellenőrizni a lakás rendeltetésszerű használatát valamint a bérlőt terhelő szerződésszerű kötelezettségek teljesítését.

Az ellenőrzés munkanapokon - a bérlő előzetese értesítése mellett - 8-20 óra között végezhető. A bérlő vagy annak meghatalmazottja a helyszíni ellenőrzések megtartását tűrni köteles.

9. §

(1) A bérlő a bérlet ideje alatt köteles gondoskodni

- a) a lakás belső, tisztasági festéséről vagy meszeléséről, legalább 3 évente,
- b) a lakás ajtóinak, ablakainak és az egyes műszaki szerelvényeinek (pl. fűtésű vezetékek) felülete mázolásáról, legalább 5 évente,
- c) a lakás ajtóinak, ablakainak illesztéséről, a lakás üvegezéséről, a záruk, csapok és csaptelepek javításáról, szükség szerint ezen eszközök cseréjéről.

(2) Amennyiben a lakás helyiségeihez tartozó, a bérbeadó tulajdonát képező tárgyi eszközben, szaniter áruban, valamint a lakás helyiség nyílászáróinak üvegeiben a bérlő, vagy a vele együttlakó személy magatartása folytán kár keletkezik, a hibák kijavításáról, az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről - függetlenül a bérlet időtartamától - a bérlő köteles gondoskodni.

(3) A bérlő – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - a szerződésben vállalt és e rendeletben felsorolt kötelezettségeit olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

(4) Amennyiben az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben a bérlő vagy a vele együttlakó személy magatartása folytán kár keletkezik, a hibák kijavításáról, az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről - függetlenül a bérlet időtartamától - a bérlő köteles gondoskodni.

(5) A szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Amennyiben a bérlő a jelen bekezdésben meghatározott kötelezettségének nem tesz eleget, a két hónapot meghaladó indokolt távollét esetét kivéve, - bérleti jogviszonya megszűnik.

(6) A bérlő két hónapot meghaladó távolléte, az alábbi esetekben indokolt:

- a) iskolai tanulmányok folytatása miatt,
- b) gyógykezelés, egészségügyi ok miatt,
- c) munkavállalás, munkahely megváltoztatása miatt.

Önkormányzati lakások albérletbe adásához való hozzájárulás feltételei

10. §

Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati lakás bérlője részére, a lakás albérletbe adásához – figyelemmel az Ltv. 33. § (3) bekezdésére – nem járul hozzá.

III. FEJEZET

A ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK BÉRBEADÁSÁNAK EGYES JOGCÍMEI

Önkormányzati lakás bérbeadása szociális helyzet alapján

11. §

(1) A bérbeadó lakást szociális helyzet alapján, a pályázó és vele együttköltöző személyek jövedelmi és vagyoni viszonyaira figyelemmel adhat bérbe.

(2) Az önkormányzati lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén érvényesítendő szociális, jövedelmi, vagyoni feltételek a következők:

a) a bérlő, a házastársa (élettársa), illetve a vele együttlakó vagy együttköltöző közeli hozzátartozója tulajdonában, hasznélvezetében, bérletében, és használatában nincs másik beköltözhető lakás, valamint

b) a bérlő, a házastársa (élettársa), illetve a vele együttlakó vagy együttköltöző közeli hozzátartozóik életvitelszerűen a településen laknak valamint

c) mind a bérlő, a házastársa (élettársa), mind a vele együttköltöző személyek egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150 %-át, valamint

d) a bérlő, a házastársa (élettársa), valamint a vele együttköltöző személyek nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a tárgyévre eső, a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 50-szeresét meghaladja.

(3) A kérelmező és a vele együttköltöző személyek jövedelmi viszonyai / (2) bekezdés c/ pontja/ megállapításánál - a jövedelmet csökkentő tételeket kivéve - minden olyan jövedelmet figyelembe kell venni, amely a személyi jövedelemadóról szóló törvényben jövedelem, vagy jövedelemként meghatározott vagyoni érték, - függetlenül attól, hogy adómentes vagy adóköteles értéknek minősül.

(4) A havi nettó jövedelem /(2) bekezdés c/ pontja/ megállapításakor a kérelem benyújtását megelőző tizenkét hónapra számított - a munkáltató vagy a jövedelmet folyósító más szerv, szervre irányadó jogszabályban meghatározott módon igazolt - (3) bekezdés szerinti nettó jövedelem 1/12-ed részét kell alapul venni.

(5) Amennyiben a kérelmező és a vele együtt költöző személyek jövedelme egyéni, vagy társas vállalkozásból ered, annak összegét, a jelentkező személy a **Nemzeti Adó és Vámhivatal** részére igazoltan benyújtott, a tárgyévet megelőző évre vonatkozó, érvényes és hiteles adóbevallással, vagy a **Nemzeti Adó és Vámhivatal** igazolásával köteles igazolni (bizonyítani).

(6) A szociális helyzete miatt rászoruló részére bérbe adott lakás bérbeadásának feltételeit kettő évente, a bérleti szerződés lejárta előtt felül kell vizsgálni.

(7) A szociális helyzete miatt rászoruló részére lakás bérbeadása eseti jelleggel, egyes önkormányzati lakás üresedése szerint történik.

12. §

(1) A bérbeadó – a szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén – legfeljebb kettő év időtartamra szóló szerződést köt a bérlővel.

(2) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén, ún. bérleti szerződés kizárólag olyan lakásra köthető, amelynek nagysága a pályázó jogos lakásigénye mértékét nem haladja meg.

(3) Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén, az e rendeletben elismert jogos lakásigény mértéke:

a) két személyig legfeljebb egy lakószoba;

b) öt személyig legfeljebb két lakószoba;

c) hat és annál több személy esetén három vagy annál több lakószoba.

(4) Amennyiben a határozott időre szóló bérleti szerződés lejáratának időpontjában a bérlő jövedelmi, vagyoni viszonyai változatlanul megfelelnek az önkormányzati rendeletben előírt, hatályos jogszabályi feltételeknek, akkor kérelmére vele további két évre újabb bérleti szerződést kell kötni. A bérlő köteles az erre irányuló kérelmet legalább 60 nappal a határozott idő letelte előtt a település polgármesteréhez írásban benyújtani.

(5) Amennyiben a volt bérlő a szociális lakások bérletére vonatkozó feltételeknek nem felel meg, úgy a lejáró bérleti szerződést nem lehet megújítani, vagy a bérlő által, a feltételek vállalása esetén a költségelví viszonyok alapján történő bérbeadásra vonatkozó feltételek szerint lehet bérleti szerződést kötni.

(6) Amennyiben a volt bérlő a költségelví viszonyok alapján történő bérbeadása feltételeinek teljesítését, e tárgykörben a bérleti szerződés megkötését nem vállalja, úgy a lakást - a vele ott, együtt élőkkel együtt - köteles a bérleti szerződés lejáratakor kiürítve, tisztán, rendezetten elhagyni, és az ingatlant a bérbeadó részére birtokba bocsájtani.

A bérlőtársi szerződés

13. §

(1) Bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadó képviselőjétől, a település polgármesterétől.

- (2) A település polgármestere bérlőtársi szerződés köthet azzal a személlyel, aki
- a bérlő gyermeke (örökbe fogadott, mostoha-, és nevelt gyermeke), jogszerűen befogadott gyermekének gyermeke, valamint szülője (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülője) és
 - a bérlővel legalább öt éve életvitelszerűen együtt lakik.
- (3) A település polgármestere bérlőtársi szerződést köteles kötni - a házastárs önkormányzati lakásba történt beköltözésének időpontjától / (2) bekezdés b/ pontja/ függetlenül, - a bérlő és a vele együttlakó házastársa közös írásbeli kérelmére.

**A bérlő által a lakásba befogadható személyek köre,
és a lakásba történő befogadás feltételei**
14. §

- (1) A bérlő a lakásba más személyt - a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke, szülője kivételével - a bérbeadó képviselője írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- (2) Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó képviselője írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét. A befogadás nem minősül a bérlőtárs jogállásának.
- (3) A bérlőtárs a lakásba más személyt - a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével - a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- (4) A társbérlő a lakásrészebe - a (2) bekezdésben említetteken kívül - más személyt kizárólag a másik társbérlő írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- (5) Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete - a (3)-(4) bekezdésben rögzített, törvény szerint a bérbeadó képviselője kifejezett hozzájárulása nélkül is befogadható személyek befogadásán túlmenően - a bérlőtárs, illetve társbérlő vonatkozásában, további személy befogadásához nem járul hozzá.
- (6) Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a bérlő valamint a bérlő kiskorú gyermeke (az örökbefogadott, a mostoha-, és nevelt gyermeke), a bérlő befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke, valamint szülője kivételével, - a lakásba más személy befogadásához nem járul hozzá.

IV. FEJEZET
AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK LAKBÉRE,
LAKBÉRTÁMOGATÁS ÉS A KÜLÖN SZOLGÁLTATÁS RENDSZERE

A lakbér mértéke
15. §

- (1) Pilis Város Önkormányzata az önkormányzati lakás szociális célú bérlése esetén, a fizetendő lakbér mértékét, az alábbiak szerint állapítja meg:
- összkomfortos önkormányzati lakás esetén: --- Ft/m²/hó
 - komfortos önkormányzati lakás esetén: --- Ft/m²/hó
 - félkomfortos önkormányzati lakás esetén: 50,- Ft/m²/hó
 - komfort nélküli önkormányzati lakás esetén: 33,- Ft/m²/hó

e) szükséglakás esetén: --- Ft/m²/hó

(2) Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az (1) bekezdésben megállapított lakbér mértékét (tárgy)évenként, a tárgyévet megelőző év december 31. napjáig felülvizsgálja és meghatározza a következő évre érvényes lakbér összegét.

(3) Az önkormányzati lakás lakbérének mértékét Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete nevében évente, a település polgármestere a tárgyév január 31. napjáig írásban – ún. díjkiközléssel - állapítja meg a bérlő részére.

(4) Az önkormányzati lakás bérlője a bérbeadó által kiközlött, a felek által kölcsönösen elfogadott lakbért minden hónap 5-ig köteles megfizetni az e célra rendszeresített pénzügyi bizonylaton (csekken), vagy átutalással.

Lakbértámogatás mértéke, a jogosultság feltételei, és eljárási szabályai **16. §**

Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint bérbeadó az önkormányzati lakás bérlőjének lakbértámogatást nem nyújt.

A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás és annak díja **17. §**

Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint bérbeadó az önkormányzati lakás bérlőjének az Ltv. 35. § (2) bekezdésében meghatározott, az Ltv. 91/A. § 18. pontja alatt részletezett külön szolgáltatásokat közvetlenül nem biztosítja, a külön szolgáltatásért díjat nem számít fel.

V. FEJEZET
AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK BÉRLETI JOGÁNAK MEGSZÚNÉSÉRE,
MEGSZÜNTETÉSÉRE VONATKOZÓ KÜLÖNÖS RENDELKEZÉSEK

**A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése,
bármely fél általi egyoldalú felmondása esetén
másik lakás bérbeadása, illetőleg pénzbeli térítés mértékének megállapítására
és megfizetésére vonatkozó közös rendelkezések**

18. §

(1) A felek – az Ltv. 23. § (3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján - az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy a bérlő részére pénzbeli térítést fizet.

A másik lakás bérbeadása mellett a bérlő részére pénzbeli térítés is fizethető.

(2) Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete nevében - az (1) bekezdésben meghatározott eset bekövetkezte esetén – a település polgármestere a jelen paragrafusban foglaltak szerint jár el.

(3) A polgármester az (1) bekezdésben meghatározott kezdeményezés megtételétől vagy a kezdeményezés kézhezvételétől számított 30 napon belül, önálló és független ingatlanforgalmi szakértő kirendeléséről intézkedik.

(4) Az ingatlanforgalmi szakértő köteles a szakvéleményében kitérni, illetve részletesen kidolgozni:

- a) az Önkormányzat tulajdonát képező lakásingatlan üres és lakott forgalmi értékét,
- b) megállapítani a bérleti jog, mint vagyoni értékű jog, adott lakásra vonatkozó forgalmi értékét,
- c) önkormányzati tulajdonú csereingatlan felajánlása esetén, a cserére felajánlott önkormányzati tulajdonú lakásingatlan üres és lakott forgalmi értékét.
- d) megállapítani a felajánlott önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti jog, mint vagyoni értékű jog forgalmi értékét.

(5) Pilis Város polgármestere a (3) bekezdésben meghatározott, 90 napnál nem régebbi ingatlanforgalmi szakvélemény alapján, írásbeli előterjesztését a Képviselő-testület elé terjeszti, - döntéshozatal végett.

(6) Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az (5) bekezdésben meghatározott előterjesztésről - a Ket. 33. § (4) bekezdésében a 2010. évi CXXVI. tv. 87. § (2) bekezdésének megfelelően módosított szövegben meghatározottak eljárási rendelkezés(ek) figyelembevételével - legkésőbb 60 napon belül határoz.

(7) Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete köteles a bérleti jogviszony megszüntetése esetén, a lakásban visszamaradó személlyel egyeztetett, tárgyalásos úton kialakult pénzbeli térítést ügyvédi letétbe helyezni.

(8) Pilis Város Önkormányzata - képviselőiben: a település polgármestere - a jelen paragrafus szerint jár el a lakásbérleti szerződés bármely fél általi egyoldalú megszüntetésének kezdeményezése esetén is, - az Ltv. 26. § (1) bekezdésére valamint az Ltv. 27. § (1) és az Ltv. 27. § (2) bekezdés **2005. évi CXXXII. tv. 10. §-ának megfelelően módosított szövegére** figyelemmel.

(9) A lakásbérleti szerződés, jogviszony egyoldalú megszüntetésének feltétele a bérlő részéről a tárgyi lakóingatlan üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas, beköltözhető állapotban a bérbeadó képviselője, vagy az általa meghatalmazott személy részére történő átadása, illetve ennek előzetes, - közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba - feltétel nélküli, külön célhoz nem kötött, időben nem korlátolt szándéka írásbeli rögzítése.

A lakásbérlet megszűnése, vagy bérbeadó általi megszüntetésének esetei

19. §

(1) A lakásbérlet megszűnésének eseteit az Ltv. 23. (1) bekezdése *a* 2013. évi CCXXVI. tv. 1. §-ának megfelelően megállapított szöveg rögzíti.

(2) A bérbeadó részéről a lakásbérleti szerződés egyoldalú, írásbeli felmondásának eseteit az Ltv. 24. § (1) bekezdése állapítja meg.

VI. FEJEZET (IDEIGLENES) ELHELYEZÉSI KÖTELEZETTSÉG, JOGCÍM NÉLKÜLI LAKÁSHASZNÁLÓK JOGÁLLÁSA, LAKÁSHASZNÁLATI DÍJ RENDSZERE

Az önkormányzati lakásban jogcím nélkül tartózkodó személyek elhelyezése

20. §

(1) Amennyiben az önkormányzati lakásban olyan személy marad vissza, aki sem az Ltv., sem a jelen önkormányzati rendelet előírásai alapján nem tarthat igényt elhelyezésre, köteles az önkormányzati lakást a polgármester írásbeli felhívására és felszólítására – az írásbeli felszólítás kézhezvételétől számított - 15 napon belül elhagyni.

(2) Amennyiben a lakást jogcím nélkül használó az (1) bekezdésben meghatározott lakáselhagyási kötelezettségének nem tesz eleget, a bérbeadó Pilis Város Önkormányzata képviseletében a település polgármestere az Ör. *18. §-a* szerint jár el.

A lakáshasználati díj mértéke, a lakáshasználati díj emelésének mértéke és feltételei - az önkormányzati lakásban jogcím nélkül tartózkodó személlyel szemben

21. §

(1) Az önkormányzati lakást jogcím nélkül használó, Pilis Város Önkormányzata jogosult részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni.

A használati díj – az első hónapra vetítetten - a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

(2) Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a jogcím nélküli használat kezdetétől számított egy hónapot követően, a használati díj mértékét e paragrafus szerint emeli.

(3) Önkormányzati lakás esetén a használati díj emelésének mértéke és feltételei az alábbi:

a) Amennyiben a jogcím nélküli használat időtartama az 1 hónap időtartamot meghaladja, de a 6 hónap időtartamot nem éri el, a használati díj mértéke havonta: a lakásra megállapított, a kiközléskor utolsó és érvényes lakbér összegének kétszerese,

b) Amennyiben a jogcím nélküli használat időtartama a 6 hónap időtartamot meghaladja, de a 12 hónap időtartamot nem éri el, a használati díj mértéke havonta: a lakásra megállapított, a kiközléskor utolsó és érvényes lakbér összegének négyszerese,

c) Amennyiben a jogcím nélküli használat időtartama a 12 hónap időtartamot meghaladja, de a 18 hónap időtartamot nem éri el, a használati díj mértéke havonta: a lakásra megállapított, a kiközléskor utolsó és érvényes lakbér összegének ötszöröse,

d) Amennyiben a jogcím nélküli használat időtartama a 18 hónap időtartamot meghaladja, a használati díj mértéke: a lakásra megállapított, a kiközléskor utolsó és érvényes lakbér összegének tízszerese.

Az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételei **22. §**

(1) A bérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy - az Ltv. rendelkezése alapján, a bérleti jog folytatására jogosult kivételével - másik lakásra akkor tarthat igényt, ha a bérbeadó nevében Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete e tárgykörben (elhelyezési kötelezettség), a bérleti szerződés megszűnése napjáig, írásban, kifejezetten kötelezettséget vállalt.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott eset bekövetkezte esetén, az Önkormányzat Képviselő-testülete köteles a lakásban visszamaradó személy részére, az (1) bekezdésben hivatkozott bérleti szerződés megszűnése napjától számított 30 napon belül - másik lakást biztosítani.

(3) Amennyiben az Önkormányzat Képviselő-testülete – az (1) bekezdésben meghozott kötelezettségvállalás ellenére – a lakásban visszamaradó személy részére, az (1) bekezdésben hivatkozott bérleti szerződés megszűnése napjától számított 30 napon belül nem tud másik lakást felajánlani, a Bérbeadó Pilis Város Önkormányzata nevében és képviselőjében, a polgármester az Ör. 18. §-a szerint jár el.

Ideiglenes elhelyezés **23. §**

Amennyiben Pilis Város Önkormányzata tulajdonát képező önkormányzati lakás - elemi csapás vagy más ok következtében megsemmisült, illetőleg az építésügyi hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el és a bérlő elhelyezéséről maga nem tud gondoskodni: a bérlő és a vele együttköltöző személyek ideiglenes elhelyezése Pilis Város Önkormányzata feladata.

VII. FEJEZET **AZ ÖNKORMÁNYZATI HELYISÉGEK BÉRBEADÁSÁNAK FELTÉTELRENDSZERE**

A helyiségbérlet általános szabályai **24. §**

(1) Pilis Város Önkormányzata tulajdonát képező helyiségek bérbeadásával kapcsolatos jogok és hatáskörök Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testületét illetik meg.

(2) Amennyiben az Ör. másként nem rendelkezik, Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati helyiségekre vonatkozó bérbeadói jogok és kötelezettségek folyamatos gyakorlásával, a Bérbeadó képviselőjével a polgármestert bízza meg (a továbbiakban: bérbeadó képviselője).

(3) Az önkormányzati helyiség bérbeadása iránti ún. alakszerűtlen kérelmet lehet előterjeszteni, melyet a Pilisi Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.

(4) A felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában - az önkormányzati rendelet és az önkormányzati rendelethez kapcsolt, a rendelet 2. számú függelékét képező, ajánlasként csatolt blanketta helyiségbérleti szerződés rögzíti.

(5) Pilisi Polgármesteri Hivatal a bérbeadás útján hasznosítható helyiségekről elkülönített, folyamatos analitikus nyilvántartást vezet.

A helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulás feltételei

25. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása pályázat útján is történhet. A pályázat kiírásáról a Képviselő-testület dönt.

(2) Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása útján történő hasznosításnál elsőbbséget élveznek azok a bérlők, akiknek célja a helyi lakosok ellátása, a lakossági szolgáltatások bővítése.

(3) Pályázat kiírása és lefolytatása esetén, a helyiségbérleti szerződést a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállaló pályázóval kell megkötni, határozott vagy határozatlan időtartamra. E tárgyban – a polgármester írásbeli előterjesztése birtokában - a Képviselő-testület határozattal dönt.

(4) A helyiségbérleti szerződést az Önkormányzat nevében a polgármester írja alá.

(5) A nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérleti díja minden év januárjában, legalább a KSH által hivatalosan megállapított infláció mértékével növekedhet. Ettől eltérő növekedést a bérlővel történő előzetes egyeztetés előzi meg.

(6) A nem lakás céljára szolgáló ingatlanok lakbérének mértékét Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete nevében évente, a település polgármestere a tárgyév január 31. napjáig írásban – ún. díjkiközléssel - állapítja meg a bérlő részére.

(7) Az önkormányzati, nem lakás célú helyiség bérlője a helyiség bért minden hónap 5-ig köteles megfizetni az e célra rendszeresített pénzügyi bizonylaton (csekken), vagy átutalással.

(8) A helyiségbérleti szerződés megkötését követően a helyiségnek a bérlő részére történő átadásáról jegyzőkönyvet kell készíteni, amely tartalmazza a helyiség állapotára, tartozékaira, az egyes közművek mérőóra állásaira és a kapcsolódó megállapításokra vonatkozó adatokat.

(9) A Képviselő-testület által kiírandó pályázati felhívás rögzítheti, illetve a felek megállapodhatnak abban, hogy a bérlet tárgyát képező helyiséget a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben a helyiségre fordított szükséges és a bérlő által hitelesen (szerződésekkel, megrendelőkkel, számlákkal, műszaki ellenőrzést igazoló, átadás-átvételi jegyzőkönyvekkel) igazolt költségek – a Képviselő-testület külön, egyedi döntése alapján - a bérleti díjba beszámíthatók.

(10) A helyiség folyamatos és rendszeres karbantartása a bérlő, felújítása – amennyiben a helyiségre kiírandó pályázati felhívás másként nem rendelkezik - a bérbeadó kötelessége.

(11) Az (1) bekezdés szerint pályázati felhívás, a helyiség karbantartása, felújítása tárgykörben a felek jogai, és kötelezettségei tartalmát e rendelet tartalmától eltérően állapíthatja meg.

(12) A helyiség bérleti szerződés megszűnésekor, a bérlő a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni a bérbeadónak.

(13) A bérleti jogviszony megszűnésekor jegyzőkönyvet kell készíteni, a (8) bekezdésében foglalt módon és tartalommal.

A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell továbbá a helyiség bérbe adáskori, rögzített műszaki állapottól való műszaki eltéréseket.

(14) A felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában - az önkormányzati rendelet és az önkormányzati rendelethez kapcsolt, a rendelet 2. számú függelékét képező, ajánlasként csatolt blanketta helyiségbérleti szerződés minta rögzíti.

A helyiségbérleti díj mértéke

26. §

(1) Pilis Város Önkormányzata az Önkormányzat tulajdonát képező, nem lakás célú, piaci jelleggel bérbe adott helyiség bérlése esetén, a fizetendő helyiségbérleti díj mértékét az alábbiak szerint állapítja meg:

a) összkomfortos helyiség (gázzal, központi fűtéssel, villannyal, vízzel, szennyvíz rákötéssel, telefon vonallal ellátott / közművesített helyiség) esetén: 417 Ft/m²/hó,

b) komfortos helyiség (gázzal, egyedi fűtéssel, villannyal, vízzel, szennyvíz rákötéssel ellátott / közművesített helyiség) esetén: --- Ft/m²/hó,

c) félkomfortos (gázzal, egyedi fűtéssel, villannyal, vízzel ellátott / közművesített helyiség) esetén: -- Ft/m²/hó

d) komfort nélküli helyiség esetén: --- Ft/m²/hó.

(2) Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az (1)-(2) bekezdésben megállapított helyiségbérleti díj mértékét (tárgy)évenként, a tárgyévet megelőző év december 31. napjáig felülvizsgálja és meghatározza a következő évre érvényes helyiségbérleti díj összegét.

(3) Az önkormányzati nem lakás célú helyiségbérleti díjának mértékét Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete nevében évente, a település polgármestere a tárgyév január 31. napjáig írásban – ún. díjkiközléssel - állapítja meg a bérlő részére.

(4) Az önkormányzati nem lakás célú helyiség bérlője a bérbeadó által kiközlött, a felek által kölcsönösen elfogadott helyiségbérleti díjat minden hónap 5-ig köteles megfizetni az e célra rendszeresített pénzügyi bizonylaton (csekken), **vagy átutalással.**

A helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételei

27. §

(1) Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházásához, cseréjéhez – harmadik személy részéről: az érvényes és hatályos helyiségbérleti szerződési feltételek változatlan tartalmú vállalása esetén járul hozzá.

(2) Külön bejárattal rendelkező önkormányzati helyiségcsoport egy része – amennyiben a leválasztásra kerülő helyiségcsoportban, a közműfogyasztás mérésére alkalmas, önálló főmérő(k), vagy almérő(k) kialakíthatóak, az albérlő kifejezett, közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt kötelezettségvállalása alapján, az albérlő költségére, kártalanítás lehetősége, felelősség kizárásával – a Bérbeadó képviseletében eljáró polgármester írásbeli hozzájárulásával, albérletbe adható.

VIII. FEJEZET
AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK ÉS HELYSÉGEK ELIDEGENÍTÉSÉNEK
KÜLÖNÖS SZABÁLYAI

**A törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakás, helyiség vételárának mértéke és
megfizetésének módja, feltételei**

28. §

- (1) A törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakás (albetét), helyiség vásárlására irányuló kérelmet a Polgármesteri Hivatalhoz, a település polgármesteréhez címezve kell benyújtani.
- (2) A törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakás, helyiség értékesítése tárgyában a Képviselő-testület II fordulóban, - I. fordulóban elvi jelleggel – határoz, dönt.
- (3) A törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakás, helyiség vételárának mértéke meghatározására Pilis Város Önkormányzatának az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelete – vagyonértékesítésre vonatkozó – rendelkezései az irányadók.
- (4) Az (1) bekezdésben meghatározott lakás, helyiség vételára megfizetésének módját és a fizetés feltételeit, a biztosíték adás módját Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – az ingatlanforgalmi szakvélemény, illetve az ügyféllel megtartott tárgyalásról felvett jegyzőkönyv birtokában, az előterjesztés II. fordulóban történő tárgyalása keretein belül - külön, egyedi határozattal állapítja meg.
- (5) Az ingatlan (albetét), helyiség adásvételi szerződést Pilis Város Önkormányzata nevében a település polgármestere írja alá.

A törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakás, helyiség eladásának feltételei

29. §

- (1) A törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakás (albetét), helyiség vásárlására irányuló kérelmet a Polgármesteri Hivatalhoz, a település polgármesteréhez címezve kell benyújtani.
- (2) A törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakás, helyiség értékesítése tárgyában a Képviselő-testület II fordulóban, - I. fordulóban elvi jelleggel – határoz, dönt.
- (3) A törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakás, helyiség vételárának mértéke meghatározására Pilis Város Önkormányzatának az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelete – vagyonértékesítésre vonatkozó – rendelkezései az irányadók.
- (4) Az (1) bekezdésben meghatározott lakás, helyiség vételára megfizetésének módját és a fizetés feltételeit, a biztosíték adás módját Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – az ingatlanforgalmi szakvélemény, illetve az ügyféllel megtartott tárgyalásról felvett jegyzőkönyv birtokában, az előterjesztés II. fordulóban történő tárgyalása keretein belül - külön, egyedi határozattal állapítja meg.
- (5) Az ingatlan (albetét), helyiség adásvételi szerződést Pilis Város Önkormányzata nevében a település polgármestere írja alá.

Az adatfelvételre, adatkezelésre, adatvédelemre vonatkozó sajátos rendelkezések
30. §

A bérbeadó – az adatfelvételre, adatkezelésre és adatvédelemre vonatkozó központi és helyi jogszabály(ok) keretei között, Polgármesteri Hivatala útján - jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek vizsgálata, a tényállás megállapítása, a kérelem megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályai
31. §

(1) Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások elidegenítéséből származó bevételeket az Önkormányzat mindenkori, tárgyévi költségvetésében elkülönítetten tartja nyilván és kezeli.

(2) Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kötelezettséget vállal arra, hogy a lakások elidegenítéséből származó bevételeket más, tartós önkormányzati vagyon, vagyoni értékű jog vásárlása, megszerzése céljából használja fel.

Záró rendelkezések
32. §

(1) E rendelet 2014. március 15. napján lép hatályba, azzal, hogy a rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő, döntésre előkészített önkormányzati lakás- és helyiségbérleti ügyekre, valamint a fennálló lakás- és helyiségbérleti jogviszonyokra is alkalmazni kell.

(2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által megalkotott, a közcélú lakások bérleti díjának megállapításáról szóló 23/2007. (IX. 05.) sz. Ör., a 30/2007. (XII.03.) sz. módosító Ör., a 36/2008. (XII.01.) sz. módosító Ör., a 42/2009. (XI.30.) sz. módosító Ör. és a 24/2010. (XII.22.) sz. módosító önkormányzati rendelete hatályát veszíti.

(3) A rendelet kihirdetéséről a Képviselő-testület Szervezeti és Működési szabályairól szóló, önkormányzati rendelet rendelkezései figyelembevételével, a jegyző gondoskodik.

Pilis, 2014. március hó 12. napján.

Szabó Márton
polgármester

Tóth László
jegyző

A rendelet kihirdetésre került:

Pilis, 2014. március hó 12. napján.

Tóth László
jegyző

Pilis Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
9/2014. (III.14.) sz. önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások és helyiségek
bérletéről, elidegenítéséről, a lak-és helyiségbérek mértékéről

1. számú melléklet

KÉRELEM
önkormányzati lakás bérbevételére

Kérelmező neve:

Személyi ig. száma:

Anyja neve:

Születési hely: idő:

Családi állapota:

Állandó bejelentett lakcíme:

Tartózkodási helye, ha ez nem azonos az előző címmel.

A lakásba vele együtt költöző személyek (a születési év és a rokonsági fok megjelölésével):

.....

.....

Munkahely neve, címe:

Foglalkozása, beosztása:

Jelen munkáltatónál a munkaviszony kezdete:

Nettó havi átlagjövedelme:

A vele közös háztartásban élők nettó havi átlagjövedelme.

Dátum:

.....

kérelmező

A kérelemhez csatolni kell:

1. A havi átlagjövedelemre, illetve egyéb, rendszeres jövedelemre vonatkozó igazolást.
2. Jelenlegi lakáskörülményeinek leírását (milyen lakásban, milyen minőségben, hányadmagával lakik stb.)

A lakás szolgálati jelleggel történő bérbeadása esetén:

1. Kinevezésre, alkalmazásra vonatkozó okirat másolatát.
2. A munkáltatói jogkör gyakorlójának, a közvetlen munkahelyi vezetőjének írásbeli javaslatát, véleményét.

A lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén:

1. A rendelet szerinti jövedelem nyilatkozatot.
2. A rendelet szerinti vagyonynyilatkozatot.

Pilis Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
9/2014. (III.14.) sz. önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások és helyiségek
bérletéről, elidegenítéséről, a lak-és helyiségbérek mértékéről

2. számú melléklet

I. A szociálisan rászorultak elhelyezésével kapcsolatos kérelmek értékelésének szempontjai:

1	<u>pontszám:</u>
1.) Az igénylővel közös háztartásban élő kiskorú, vagy nappali tagozaton tanuló hallgató nagykorú gyermekek száma:	
a) 1 gyerek	40
b) 2 gyerek	60
c) 3 gyerek	70
d) 4 gyerek	80
2.) bejelentett lakóhely	10
5 év felett minden további év	1
3.) Házassági életközösségben él	20
4.) Gyermekeit egyedül nevelő	30
5.)	
a) Munkaviszony minden ledolgozott év után	10
b) nyugdíj, vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő	40
c) tanuló, nappali tagozatos hallgató	5
d) álláskereső, aki együttműködik a Munkaügyi Központtal	5
e) egyéb, szolgálati jogviszonynak minősülő - ellátásban részesülő	30
f) szolgálati jogviszonynak nem minősülő ellátásban részesülő	3
6.) Egy főre eső jövedelem .	
a) nyugdíjminimum 50 %-a	50
b) nyugdíjminimum 2 x-ese	1

Az a),b) pont közötti jövedelmekhez kapcsolódó pontokat lineáris interpolációval kell kiszámítani.

7.) A pályázó vagy az együttműködő közül tartósan beteg, mozgáskorlátozott/fő 20

8.) A pályázó vagy házastársa, élettársa állami gondozott, állami nevelt volt/család 10

A házastársak és élettársak közösen benyújtott kérelme értékelésénél a 2.), 5.) pontok esetében egy személyre a meghatározott maximum pontszámok felét lehet figyelembe venni.

Pilis Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
9/2014. (III.14.) sz. önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások és helyiségek
bérletéről, elidegenítéséről, a lak-és helyiségbérek mértékéről

1. számú függelék

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Pilis Város Önkormányzata (székhely: 2721 Pilis Kossuth L. u. 47., adószám: **15730655-2-13**,
képviselésében: Szabó Márton polgármester), mint bérbeadó – továbbiakban: **Bérbeadó** -,

másrészről:

Bérlő neve:

Bérlő születési neve:

Bérlő anyja neve:

Születési hely, idő:

Állandó lakcím:

..... szám alatti lakos, mint bérlő, a továbbiakban: **Bérlő**

- a bérlővel együtt költöző, lakó személy(ek) adatai:

I.

Minősége:

Neve:

Születési neve:

Anyja neve:

Születési hely, idő:

Állandó lakcím:

II.

Minősége:

Neve:

Születési neve:

Anyja neve:

Születési hely, idő:

Állandó lakcím:

között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

Lakásbérlési jog keletkezésére, minőségére vonatkozó előzmények:

1./ A Bérbeadó bérbé adja, a Bérlő bérbé veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, a Pilis Város ingatlan-nyilvántartásban hrsz. alatt felvett, természetben 2721 Pilis, szám alatt található lakást (lakóingatlant) „szociális helyzet” alapján*,

– de legfeljebb 20..... napjától 20..... napjáig terjedő időtartamra, a lakásbérletre vonatkozó hatályos jogszabályok, különösen és elsősorban a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban: Ltv.), valamint a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló, többször módosított 1959. évi IV. törvénynek illetve a 2013. évi V. törvénynek (a továbbiakban: Ptk.) a dologbérletre vonatkozó rendelkezései, Pilis Város Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítéséről, a lak-és helyiségbérek mértékéről szóló/2014. (.....) sz. önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: helyi lakásrendelet) foglalt rendelkezései, valamint a jelen lakásbérleti szerződésben foglalt feltétel-rendszer szerint.

2./ Szerződő felek kölcsönösen nyugtázzák és rögzítik, hogy az 1./ pontban meghatározott lakás (a továbbiakban: bérlemény) komfortfokozata:

3./ Szerződő felek az 1./ pontban meghatározott bérlemény teljes alapterületét m²-ben állapítják meg, a lakbérszámítás szempontjából figyelembe vehető alapterület: m².

4./ Szerződő felek a bérlemény **20..... évre** érvényes, havi bérleti díját - Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete külön döntése alapján - -Ft azaz forintban állapítják meg, mely bérleti díj - a jelen lakásbérleti szerződés megkötése időpontjában - általános forgalmi adó (ÁFA) mentes.

5./ Szerződő felek kölcsönösen nyugtázzák és rögzítik, hogy a bérlemény lakbérének mértékét a Bérbeadó Képviselő-testülete a tárgyévet megelőző év december 31. napjáig a helyi lakásrendelet módosítása részeként állapítja meg. A Bérbeadó nevében a bérlemény után fizetendő lakbért évente, a tárgyév január 31. napjáig a település polgármestere írásban – ún. díjkiközléssel - állapítja meg. Amennyiben a Bérelő a lakbér összegét a közléstől számított 8 napon belül írásban nem kifogásolja, a közzölt bért köteles a Bérbeadó részére, a jelen szerződés rendelkezései szerint fizetni.

6./ Amennyiben a szerződő felek a lakbérben vagy a lakbér módosításában nem tudnak megegyezni, úgy annak megállapítását a hatáskörrel rendelkező, illetékes bíróságtól kérhetik.

7./ Szerződő felek kölcsönösen nyugtázzák és rögzítik, hogy a jelen lakásbérleti szerződés aláírásakor a bérleti díj összegét általános forgalmi adó (ÁFA) fizetési kötelezettség nem terheli. Amennyiben a jelen lakásbérleti szerződés időtartama alatt hatályba lépő jogszabályváltozás eredményeképpen a bérleti díjat általános forgalmi adó fizetési kötelezettség terhelné, azt a Bérbeadó a Bérelő felé jogosult – a szerződés módosítása nélkül jogosult, ún. díjkiközléssel - érvényesíteni.

8./ A Bérelő köteles a bérlemény mindenkor esedékes tárgyhavi bérleti díját havonta, előre, minden hónap 5. napjáig, egy összegben megfizetni a Bérbeadó számlaszáma javára.

Bérbeadó számlavezető pénzüintézete: OTP Bank NYRt. Pilisi Fiókja
Bérbeadó számlaszáma: 11742238-15392103-00000000

9./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó – Bérelő késedelmes fizetése esetén – jogosult késedelmi kamatot felszámítani, amelynek mértéke azonos a Ptk. 301. §-ának a 2002. évi XXXVI. tv. 5. §-ának megfelelő módosításában meghatározott mértékű késedelmi kamat mértékével. A késedelem időpontját (határnapját) a bérleti szerződés 8./ pontja rögzíti.

10./ A Bérbeadó szavatolja a bérlemény zavartalan használatát, rendeltetésszerű használatra való alkalmasságát a jelen lakásbérleti szerződés időtartama és hatálya alatt.

11./ A Bérló és a vele együtt költöző, lakó személy a bérleményt, a bérlemény berendezéseit, központi berendezéseit rendeltetésszerűen, gondosan, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül jogosult és köteles igénybe venni és használni.

12./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérló a bérleményt az 1./ pontban foglaltaktól eltérő célra nem használhatja, illetve a bérleményt albérletbe illetve használatba más, harmadik személy részére – sem írásban, sem szóban, sem ráutaló magatartással - nem adhatja.

13./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó saját költségén gondoskodik:

- a) az épület, a tető szerkezet karbantartásáról, az épület központi berendezései állandó üzemképes állapotáról, - a falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában is, az épület központi berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok kijavításáról, megszüntetéséről,
- b) a lakásban lévő elektromos, gáz, víz, és szennyvíz vezetékek valamint érintésvédelmi rendszerek szükség szerinti karbantartásáról, cseréjéről, felújításáról, vagy a hatósági előírásoknak megfelelő átalakításáról, folyamatos működtetéséről,
- c) a lakás helyiségeiben, a kifejezett falbontással járó belső közmű vezeték hálózat, a csempe, oldalfalazat javításáról, kicseréléséről, felújításáról, a helyiség(ek) padlózatának, valamint nyílászáróinak javításáról, kicseréléséről,
- d) a lakás ajtóinak, ablakainak, és burkolatainak szükség szerinti felújításáról, cseréjéről,
- e) az épület, valamint az épületet körülvevő telekrészek, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek, és közös területek szükség szerinti megvilágításáról, illetve kerti vízvételi lehetőség biztosításáról.

14.1./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérló saját költségén gondoskodik

- a) a lakás belső, tisztasági festéséről vagy meszeléséről,
- b) a lakás ajtóinak, ablakainak és az egyes műszaki szerelvények (pl. fűtéscső vezetékek) felületének mázolásáról.
- c) a lakás ajtóinak, ablakainak illesztéséről, a lakás üvegezéséről, a záruk, csapok és csaptelepek javításáról, szükség szerint ezen eszközök cseréjéről.

14.2./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérló saját költségén gondoskodik továbbá

a) a bérleményben, annak alkotórészeiben: az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben a bérló vagy a vele együtt költöző, lakó személy magatartása folytán keletkezett kár, hibák kijavításáról, az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről: ennek során a Bérbeadó oldalán már keletkezett kiadások, költségek Bérbeadó részére 15 napon belül történő megtérítéséről, a bérlemény, illetve annak alkotórészei eredeti állapotba történő helyreállításáról, a tényleges kár és az elmaradt haszon (bérleti díj és annak járuléka) 15 napon belül történő megtérítéséről,

b) a villany-, víz (melegvíz-, hidegvíz-), gáz-, csatorna-, fűtés-, szemét szállítás-, telefonszámlák, a TV üzemben-tartási díjak, egyéb a Bérló által igénybe vett közüzemi szolgáltatásoknak (pl. internet használat költségei), valamint a Bérló által igénybe vett egyéb szolgáltatások díjának a Bérbeadó részére, vagy közvetlenül a területileg illetékes közműszolgáltató részére történő megfizetéséről,

c) a bérlemény tűz-, víz- és üveggárra történő biztosításáról.

A Bérló biztosíthatja saját bútorait és berendezéseit minden kár esetére, beleértve, de nem korlátozva az erőszakkal és az erőszak nélkül okozott kárt is.

15./ Szerződő felek kölcsönösen nyugtázzák és rögzítik, hogy a Bérbeadó a Bérló bérleménybe bevitt ingóságaiban bekövetkezett károkért nem felel, kivéve, ha e károk a saját felróható magatartásának az eredményeképpen következtek be.

16./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a bérleményt külön jegyzőkönyvvel adja át a Bérló, és a vele együtt költöző, lakó személy(ek) részére, mely külön jegyzőkönyvben a felek írásban rögzítik az alábbiakat:

- a) ingatlan (lakás) bérbeadójának adatai.
- b) ingatlan (lakás) bérbe vevőjének adatai.
- c) ingatlan (lakás) ingatlan-nyilvántartási adatai, természetbeni fekvésének adatai.
- d) ingatlan közművei helyzetére, a lakás komfortfokozatára vonatkozó adatok.
- e) ingatlanra bekötött közműórák száma, és a közműórák állása.
- f) ingatlan karbantartottságára, műszaki állagára és helyzetére vonatkozó adatok.
- g) bérleményhez tartozó, ingó eszközök leltára.
- h) az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg még szükségessé váló, az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges, a Bérbeadót terhelő karbantartási, vagy belső felújítása feladatok, felelős és határidő megjelölésével.
- i) az ingatlan birtokba adására és birtokba vételére, a kulcs átadására és átvételére vonatkozó rendelkezések, megállapítások.

17./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a bérlemény átadását követően a Bérló kérésére végzett minden olyan munka költsége, amely a meglévő állapot megváltoztatását célozza (átalakítás, toldalékképzés, felszerelés bővítése, a meglévő, jó állapotú tárgy, burkolat cseréje stb., valamint tűzvédelmi, riasztó és egyéb biztonsági berendezések létesítése és karbantartása) kizárólag a Bérbeadó képviselőjének előzetes írásbeli engedélyével, és a felek külön – pénzügyi tartalmú – megállapodása alapján végezhető el.

Az eredeti állapot szükséges mértékű visszaállításának költségei a Bérlőt terhelik, - kivéve, ha a felek másként rendelkeznek.

18./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a 17./ pontban meghatározott külön megállapodás létrejötté esetén, a 17./ pontban rögzített munkálatokat a Bérló - a Bérbeadó képviselőjének, illetve a Polgármesteri Hivatal műszaki ellenőrzése, építési engedély köteles tevékenység végzése esetén: a jogerős építési engedély birtokában, műszaki ellenőr, felelős műszaki tervező, vezető ellenőrzése mellett - jogosult elvégezni, elvégeztetni.

19.1./ A Bérló kötelezi magát arra, hogy a Bérbeadó képviselője vagy megbízottja számára - előzetes egyeztetés alapján - a Bérlemény (különösen annak műszaki állapota) megtekintését, tárgy évente minimum kettő alkalommal lehetővé teszi.

19.2./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó jogosult – előzetes egyeztetése nélkül, adott esetben a Bérlemény feltörésével is – a Bérleményt megtekinteni, a Bérleménybe bejutni:

- a) vis maior esetben,
 - b) veszélyhelyzetben,
- ha ez bármelyik fél, az Önkormányzat anyagi kár(osodás)a elhárításhoz, vagy a Bérbeadó tulajdonosi kötelezettségei teljesítéséhez szükséges.

Az ellenőrzés munkanapokon - a Bérló előzetese értesítése mellett - 8-20 óra között végezhető.

A Bérló vagy annak meghatalmazottja a helyszíni ellenőrzés megtartását tűrni köteles.

20./ A Bérló köteles tűrni továbbá az előzetes egyeztetés alapján kitűzött, a Bérlemény

- a) állagának karbantartásával,
- b) értéknövelő felújításával, bővítésével,

c) hiba elhárítással, helyreállítással kapcsolatos munkálatok elvégzését, amelyekre fő szabályként munkanapon, 8-20 óra kerül sor, kivéve a sürgősségi (élet- és vagyonvédelem) beavatkozást igénylő eseteket.

21./ A szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

Amennyiben a bérlő a jelen pontban meghatározott kötelezettségének nem tesz eleget, a két hónapot meghaladó indokolt távollét esetét kivéve, - bérleti jogviszonya megszűnik.

22./ Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint bérbeadó a Bérlőnek lakbértámogatást nem nyújt.

23./ Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint bérbeadó a Bérlőnek az Ltv. 35. § (2) bekezdésében meghatározott, az Ltv. 91/A. § 18. pontja alatt részletezett külön szolgáltatásokat közvetlenül nem biztosítja, a külön szolgáltatásért díjat nem számít fel.

24.1./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződés megszűnik az Ltv. 23. § (1) bekezdésének a 2013. évi CCXXVI. tv. 1. §-ában meghatározott eset valamelyikének beálltával, feltétel bekövetkeztével:

- a) a felek 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 bérlő a lakást elcseréli;
- f) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították;
- g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

24.2./ A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a jelen lakásbérleti szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

25./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó jogosult a jelen lakásbérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani az alábbi esetekben:

- a) ha a Bérlő valamely esedékes fizetési kötelezettségének - a Bérbeadó képviselője írásbeli felszólításának, az írásbeli felszólítás kézhezvételét követő 30 (harminc) banki napon belül - nem tesz maradéktalanul eleget,
- b) ha a Bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét - a Bérbeadó képviselője írásbeli felszólítása ellenére, az írásbeli felszólításban megjelölt határnapig (időpontig) - nem teljesíti;
- c) ha a Bérlő vagy a vele együtt költöző, lakó személyek a Bérbeadóval vagy a más lakókkal szemben az emberi együttélés követelményeivel ellentétes, botránysos, túrhetetlen magatartást tanúsít, és ezen magatartásán - a Bérbeadó képviselője által tett írásbeli felszólítás ellenére, az írásbeli felszólításban megjelölt határnapig (időpontig) – nem változtat;
- d) ha a Bérlő vagy a vele együtt költöző, lakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálja vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használja, és ezen magatartásán - a Bérbeadó képviselője által tett írásbeli felszólítás ellenére, az írásbeli felszólításban megjelölt határnapig (időpontig) – nem változtat;
- e) ha a Bérbeadó a Bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást (a továbbiakban: cserelakást) ajánl fel.

26./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés 23./ pontjában rögzített eset valamelyike bekövetkeztével a felmondás azonnali hatályú, a közléssel hatályosul.

27./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérló a bérleményt kiürítve, kitarakítva, a jelen lakásbérleti szerződés megszűnésének, vagy megszüntetésének napján köteles a Bérbeadónak - a természetes elhasználódást figyelembe vevő állagromlást figyelembe véve - visszaadni.

28./ A Bérló a bérleménybe saját költségén felszereltetett berendezési és felszerelési tárgyakat jogosult - az eredeti állapot visszaállításának kötelezettsége mellett, és az ingatlan (lakás) állaga sérelme nélkül - leszereltetni és magával vinni.

29./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérló a bérleményt a jelen lakásbérleti szerződés megszűnése, megszüntetése hatályosulása napjáig nem üríti ki, arra az időtartamra, amíg a Bérló a bérleményt jogcím nélkül használja, a Bérbeadó részére ún. lakáshasználati díjat tartozik fizetni, - kivéve, ha a felek másként állapodnak meg.

A tárgyévre érvényes ún. lakáshasználati díj havi mértékét Pilis Város Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítéséről, a lak-és helyiségbérek mértékéről szóló, mindenkor hatályos önkormányzati rendelete állapítja meg és rögzíti.

30./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen lakásbérleti szerződéssel kapcsolatos mindennemű értesítést – tértivevényes levélben - a felek alábbi címére kell megküldeni:

Bérbeadó: Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
Képviseli: Szabó Márton polgármester
Székhely: 2721 Pilis, Kossuth L. u. 47.

Bérló:
2721 Pilis,

31./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen lakásbérleti szerződés módosítására kizárólag írásban, a felek kölcsönös egyetértése esetén kerülhet sor.

32./ A jelen lakásbérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben az ingatlan (lakás)bérletre vonatkozó hatályos jogszabályok, különösen és elsősorban a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint másodsorban a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló, többször módosított 1959. évi IV. törvény, **továbbá az azt módosító 2013. évi V. törvény** bérletre vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

A felek a jelen lakásbérleti szerződést – amely oldalon, pontból áll, - mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott napon és helyen, helybenhagyólag aláírták.

Pilis, 20..... hó napján

.....
Bérbeadó

.....
Bérló

Kapja:

- 1./ Bérló,
- 2./ Ügyirat,
- 3./ Gazdálkodási iroda (számlázási részleg),
- 4./ Szerződés-nyilvántartás.

Pilis Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
9/2014. (III.14.) sz. önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások és helyiségek
bérletéről, elidegenítéséről, a lak-és helyiségbérek mértékéről

2. számú függelék

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Pilis Város Önkormányzata (székhely: 2721 Pilis Kossuth L. u. 47., adószám: 15730655-2-13,
képviselésében: Szabó Márton polgármester), mint bérbeadó – továbbiakban: Bérbeadó -,

másrészről:

Bérlő teljes cégneve:

Bérlő rövidített cégneve:

Egyéni vállalkozói igazolvány száma / társas vállalkozás cégjegyzékszám:

Bérlő adószáma:

Bérlő statisztikai jelzőszáma:

Bérlő nyilvántartási száma/ cégjegyzékszám:

Bérlő képviselőjére jogosult személy:

között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

Helyiségbérleti jog keletkezésére, minőségére vonatkozó előzmények:

1./ A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, a Pilis Város ingatlan-nyilvántartásban hrsz. alatt felvett, természetben 2721 Pilis, szám alatt található nem lakás célú helyiséget

- határozatlan időtartamra*,

- határozott, 20..... napjától 20..... napjáig terjedő időtartamra, a lakásbérletre vonatkozó hatályos jogszabályok, különösen és elsősorban a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Törvény, valamint a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló, többször módosított 1959. évi IV. törvénynek és a 2013. évi V. törvénynek a dologbérletre vonatkozó rendelkezései, továbbá a jelen helyiségbérleti szerződésben foglalt feltétel-rendszer szerint.

(* A megfelelő rész aláhuzandó!)

Szerződő felek a Bérlő által folytatandó rendeltetési célt, gazdasági tevékenységet az alábbiak szerint határozzák meg:

.....
.....
.....
.....

2./ Szerződő felek kölcsönösen nyugtázzák és rögzítik, hogy az 1./ pontban meghatározott nem lakás célú helyiség (a továbbiakban: bérlemény) (közmű) felszereltsége:
.....

3./ Szerződő felek az 1./ pontban meghatározott bérlemény teljes alapterületét m²-ben állapítják meg, a helyiségbérleti díj (a továbbiakban: bérleti díj) számítás szempontjából figyelembe vehető alapterület: m².

4./ Szerződő felek a bérlemény 20..... évre érvényes, havi bérleti díját - Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete külön döntése alapján - -Ft azaz forintban állapítják meg, mely bérleti díj - a jelen helyiségbérleti szerződés megkötése időpontjában - általános forgalmi adó (ÁFA) mentes.

5./ Szerződő felek kölcsönösen nyugtázzák és rögzítik, hogy a bérlemény bérleti díját, a bérleti díj mértékét a Bérbeadó Képviselő-testülete a tárgyévet megelőző év december 31. napjáig a helyi lakásrendelet módosítása részeként állapítja meg. A Bérbeadó nevében a bérlemény után fizetendő bérleti díjat évente, a tárgyév január 31. napjáig a település polgármestere írásban – ún. díjkiközléssel - állapítja meg.

Amennyiben a Bérlő a bérleti díj mértékét, összegét a közléstől számított 8 napon belül írásban nem kifogásolja, a közzölt bért köteles a Bérbeadó részére, a jelen helyiségbérleti szerződés rendelkezései szerint fizetni.

6./ Amennyiben a szerződő felek a bérleti díj mértékében vagy a bérleti díj módosításában nem tudnak megegyezni, úgy annak megállapítását a hatáskörrel rendelkező, illetékes bíróságtól kérhetik.

7./ Szerződő felek kölcsönösen nyugtázzák és rögzítik, hogy a jelen helyiségbérleti szerződés aláírásakor a bérleti díj összegét általános forgalmi adó (ÁFA) fizetési kötelezettség nem terheli. Amennyiben a jelen helyiségbérleti szerződés időtartama alatt hatályba lépő jogszabályváltozás eredményeképpen a bérleti díjat általános forgalmi adó fizetési kötelezettség terhelné, azt a Bérbeadó a Bérlő felé – a szerződés módosítása nélkül jogosult, ún. díjkiközléssel - érvényesíteni.

8./ A Bérlő köteles a Bérlemény mindenkor esedékes tárgyhavi bérleti díját havonta, előre, minden hónap 5. napjáig, egy összegben megfizetni a Bérbeadó számlaszáma javára.

Bérbeadó számlavezető pénzüintézete: OTP Bank NyRt. Pilisi Fiókja
Bérbeadó számlaszáma: 11742001-15392103-00000000

9./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó – a Bérlő késedelmes fizetése esetén – jogosult késedelmi kamatot felszámítani, amelynek mértéke azonos a Ptk. 301. §-ának a 2002. évi XXXVI. tv. 5. §-ának megfelelő módosításában meghatározott mértékű késedelmi kamat mértékével.

A késedelem időpontját (határnapját) a bérleti szerződés 8./ pontja rögzíti.

10./ A Bérbeadó szavatolja a Bérlemény zavartalan használatát, rendeltetésszerű használatra való alkalmasságát a jelen helyiségbérleti szerződés időtartama és hatálya alatt.

11./ A Bérlő a Bérlemény berendezéseit, központi berendezéseit rendeltetésszerűen, gondosan, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül jogosult és köteles igénybe venni és használni.

12./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérő – fő szabályként - a Bérleményt az 1./ pontban meghatározott rendeltetési módtól, gazdasági céltól eltérő módra, célra nem használhatja, illetve a Bérleményt más, harmadik személy, vagy szervezet részére albérletbe illetve használatba - sem írásban, sem szóban, sem ráutaló magatartással - nem adhatja.

Kivétel szabály: Külön bejárattal rendelkező önkormányzati helyiségcsoport egy része – amennyiben a leválasztásra kerülő helyiségcsoportban, a közműfogyasztás mérésére alkalmas, önálló főmérő(k), vagy almérő(k) kialakíthatóak, az albérő kifejezett költségére – a Bérbeadó képviselőjében eljáró polgármester írásbeli hozzájárulásával adható albérletbe.

13./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó saját költségén gondoskodik:

- a) az épület, a tető szerkezet karbantartásáról, az épület központi berendezései állandó üzemképes állapotáról, - a falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában is, az épület központi berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok kijavításáról, megszüntetéséről,
- b) a helyiségben, a Bérleményben lévő elektromos, gáz, víz, és szennyvíz vezetékek valamint érintésvédelmi rendszerek szükség szerinti karbantartásáról, cseréjéről, felújításáról, vagy a hatósági előírásoknak megfelelő átalakításáról, folyamatos működtetéséről,
- c) a helyiség(ek)ben, a kifejezett falbontással járó belső közmű vezeték hálózat, a csempe, oldalfalazat javításáról, kicseréléséről, felújításáról, a helyiség(ek) padlózatának, valamint nyílászáróinak javításáról, kicseréléséről,
- d) a bérlemény ajtóinak, ablakainak, és burkolatainak szükség szerinti felújításáról, cseréjéről,
- e) az épület, valamint az épületet körülvevő telekrészek, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek, és közös területek szükség szerinti megvilágításáról, illetve kerti vízvételi lehetőség biztosításáról.

14.1./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérő saját költségén gondoskodik

- a) a helyiség belső, tisztasági festéséről vagy meszeléséről,
- b) a helyiség ajtóinak, ablakainak és az egyes műszaki szerelvények (pl. fűtésű vezetékek) felületének mázolásáról.
- c) a helyiség ajtóinak, ablakainak illesztéséről, a helyiség(ek) üvegezéséről, a zárok, csapok és csaptelepek javításáról, szükség szerint ezen eszközök cseréjéről,
- d) a Bérlemény (ingatlan) környékén, általában és jogosan elvárható takarítási munkákat elvégezni (járda takarítás, árok takarítás, hó eltakarítás).

14.2./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérő saját költségén gondoskodik továbbá

- a) a Bérleményben, annak alkotórészeiben: az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben a Bérő magatartása folytán keletkezett kár, hibák kijavításáról, az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről: ennek során a Bérbeadó oldalán már keletkezett kiadások, költségek Bérbeadó részére 15 napon belül történő megtérítéséről, a Bérlemény, illetve annak alkotórészei eredeti állapotba történő helyreállításáról, a tényleges kár és az elmaradt haszon (bérleti díj és annak járulékai) 15 napon belül történő megtérítéséről,
- b) a villany-, víz (melegvíz-, hidegvíz-), gáz-, csatorna-, fűtés-, szemét szállítás-, telefonszámlák, a TV üzemben-tartási díjak, egyéb a Bérő által igénybe vett közüzemi szolgáltatásoknak (pl. internet használat költségei), valamint a Bérő által igénybe vett egyéb szolgáltatások díjának a Bérbeadó részére, vagy közvetlenül a területileg illetékes közműszolgáltató részére történő megfizetéséről,

c) a Bérlemény tűz-, víz- és üvegkárra történő biztosításáról.

A Bérelő biztosíthatja saját eszközeit és berendezéseit minden kár esetére, beleértve, de nem korlátozva az erőszakkal és az erőszak nélkül okozott kárt is.

14.3./ A Bérelő kötelessége, hogy a Bérleményben folytatott tevékenységgel összefüggő hatósági és jogszabályi előírásokat, engedélyeket saját költségére, és saját kárveszélyére beszeresse.

14.4./ A Bérelő köteles – jelen helyiségbérleti szerződés aláírásával - a külső ellenőrző szervek által végzett vizsgálatok esetén, az ellenőrzések megállapítását rögzítő hatósági okiratokat (jegyzőkönyveket) a Bérbeadó képviselője részére bemutatni.

15./ Szerződő felek kölcsönösen nyugtázzák és rögzítik, hogy a Bérbeadó a Bérelő Bérleménybe bevitt ingóságaiban bekövetkezett károkért nem felel, kivéve, ha e kár a saját felrható magartásának az eredményeképpen következtek be.

16./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a Bérleményt külön jegyzőkönyvvel adja át a Bérelő részére, mely külön jegyzőkönyvben a felek írásban rögzítik az alábbiakat:

a) Bérlemény (ingatlan) bérbeadójának adatai.

b) Bérlemény (ingatlan) bérbe vevőjének adatai.

c) Bérlemény (ingatlan) ingatlan-nyilvántartási adatai, természetbeni fekvésének adatai.

d) Bérlemény közművel történő ellátottságára vonatkozó műszaki adatok.

e) Bérleménybe (ingatlanba) bekötött közműórák száma, és a közműórák állása.

f) Bérlemény (ingatlan) karbantartottságára, műszaki állagára és helyzetére vonatkozó megállapítások, adatok.

g) Bérleményhez tartozó, a Bérbeadó tulajdonát képező ingó eszközök leltára.

h) Az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg még szükségessé váló, az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges, a Bérbeadót terhelő karbantartási, vagy belső felújítása feladatok, felelős és határidő megjelölésével.

i) A Bérlemény (ingatlan) birtokba adására és birtokba vételére, a kulcs átadására és átvételére vonatkozó rendelkezések, megállapítások.

17./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérlemény átadását követően a Bérelő kérésére végzett minden olyan munka költsége, amely a meglévő állapot megváltoztatását célozza (átalakítás, toldalékképzés, tárgyi eszközök, felszerelése, bővítése, a meglévő, jó állapotú tárgy, burkolat cseréje, valamint a tűzvédelmi, a riasztó és egyéb biztonsági berendezések létesítése és karbantartása) kizárólag a Bérbeadó képviselőjének előzetes írásbeli engedélyével, és a felek külön – pénzügyi tartalmú – megállapodása, szerződés alapján végezhetők el.

Az eredeti állapot szükséges mértékű visszaállításának költségei a Bérelőt terhelik, - kivéve, ha a felek másként rendelkeznek.

18./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a 17./ pontban meghatározott munkálatokat a Bérelő - a Bérbeadó képviselőjének, illetve a Polgármesteri Hivatal műszaki ellenőrzése, építési engedély köteles tevékenység végzése esetén: a jogerős építési engedély birtokában, műszaki ellenőr, felelős műszaki tervező, vezető ellenőrzése mellett - jogosult elvégezni, elvégeztetni.

19.1./ A Bérelő kötelezi magát arra, hogy a Bérbeadó képviselője vagy megbízottja számára - előzetes egyeztetés alapján - a Bérlemény (különösen annak műszaki állapota) megtekintését, tárgy évente minimum kettő alkalommal lehetővé teszi.

19.2./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó jogosult – előzetes egyeztetése nélkül, adott esetben a Bérlemény feltörésével is – a Bérleményt megtekinteni, a Bérleménybe bejutni:

a) vis maior esetben,

b) veszélyhelyzetben,

- ha ez anyagi kár(osodás) elhárításhoz, vagy a Bérbeadó tulajdonosi kötelezettségei teljesítéséhez szükséges. Az ellenőrzés munkanapokon - a Bérló előzetese értesítése mellett - 8-20 óra között végezhető. A Bérló vagy annak meghatalmazottja a helyszíni ellenőrzéseket túrni köteles.

20./ A Bérló köteles túrni továbbá az előzetes egyeztetés alapján kitűzött, a Bérlemény

a) állagának karbantartásával,

b) értéknövelő felújításával, bővítésével,

c) a hiba elhárítással, helyreállítással kapcsolatos munkálatok elvégzését, amelyekre fő szabályként munkanapon, 8-20 óra kerül sor, kivéve a sürgősségi (élet- és vagyonvédelem) beavatkozást igénylő eseteket.

21./ Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a szerződés tárgyát képező önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházásához, cseréjéhez – a harmadik személy részéről: a bérleti szerződési feltételek változatlan tartalmú vállalása esetén járul hozzá.

22.1./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen helyiségbérleti szerződés megszűnik az Ltv. 23. § (1) bekezdésének a 2013. évi CCXXVI. tv. 1. §-ában, vagy az Ltv. 39. §-ban meghatározott eset valamelyikének beálltával, feltétel bekövetkeztével:

a) a felek a helyiségbérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;

b) a Bérlemény (nem lakás célú helyiség) megsemmisül;

c) az arra jogosult felmond;

d) a Bérló meghal és nincs a helyiségbérleti jog folytatására jogosult személy (Ltv. 21. § (2) bekezdés, Ltv. 40. §-t módosító 2009. évi CXV. tv. 52. § (2) bekezdés);

e) a Bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították;

f) a Bérló helyiségbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;

g) a Bérló helyiségbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik;

h) a gazdasági társaság, illetőleg a nem gazdasági társaság formában működő jogi személy bérló jogutód nélkül megszűnik;

i) a bérlőnek a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták vagy azt a bérló visszaadta.

22.2./ A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó bérleti jog a jelen helyiségbérleti szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

23./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy bármely fél a határozatlan időre megkötött helyiségbérleti szerződést – Bérbeadó részéről eszközölt felmondás esetén, cserehelyiség biztosítása, valamint az Ltv. 24. § (1) bekezdésének a)-d) pontjaiban meghatározott esetek fennállása nélkül is - bármikor, a másik fél képviselőjéhez intézett jognyilatkozattal, írásban, indoklás nélkül írásban felmondhatja.

A felmondás a tárgyhónap utolsó napjára vonatkozhat azzal hogy a felmondási idő nem lehet kevesebb, mint 1 év.

24./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó jogosult a jelen helyiségbérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani az alábbi esetekben:

a) ha a Bérló valamely esedékes fizetési kötelezettségének - a Bérbeadó képviselője írásbeli felszólításának, az írásbeli felszólítás kézhezvételét követő 30 (harminc) banki napon belül - nem

tesz maradéktalanul eleget,

b) ha a Bérelő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét - a Bérbeadó képviselője írásbeli felszólítása ellenére, az írásbeli felszólításban megjelölt hatánapig (időpontig) - nem teljesíti;

c) ha a Bérelő a Bérleményt, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálja vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használja, és ezen magatartásán - a Bérbeadó képviselője által tett írásbeli felszólítás ellenére, az írásbeli felszólításban megjelölt hatánapig (időpontig) – nem változtat;

d) ha a Bérbeadó a Bérelő részére - az Ltv. És a helyi lakásrendelet rendelkezései figyelembevételével - megfelelő és beköltözhető csere Bérleményt ajánl fel.

25./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen helyiségbérleti szerződés 24./ pontjában rögzített eset valamelyike bekövetkeztével a felmondás azonnali hatályú, a közléssel hatályosul.

26./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérelő a Bérleményt kiürítve, kitarakítva, a jelen helyiségbérleti szerződés megszűnésének, vagy megszüntetésének napján köteles a Bérbeadónak - a természetes elhasználódást figyelembe vevő állagromlást figyelembe véve - visszaadni.

27./ A Bérelő a Bérleménybe saját költségén felszereltetett berendezési és felszerelési tárgyakat jogosult - az eredeti állapot visszaállításának kötelezettsége mellett, és az ingatlan (lakás) állaga sérelme nélkül - leszereltetni és magával vinni.

28./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérelő a Bérleményt a jelen helyiségbérleti szerződés megszűnése, megszüntetése hatályosulása napjáig nem üríti ki, arra az időre, amíg a Bérelő a Bérleményt jogcím nélkül használja, a Bérbeadó részére ún. használati díjat tartozik fizetni, - kivéve, ha a felek másként állapodnak meg.

A tárgyévre érvényes ún. használati díj havi mértékét Pilis Város Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítéséről, a lak-és helyiségbérek mértékéről szóló, mindenkor hatályos önkormányzati rendelete állapítja meg és rögzíti.

29./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen helyiségbérleti szerződéssel kapcsolatos mindennemű értesítést – tértivevényes levélben - a felek alábbi címére kell megküldeni:

Bérbeadó: Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

Képviseli: Szabó Márton polgármester

Székhely: 2721 Pilis, Kossuth L. u. 47.

Bérelő:

2721 Pilis,

30./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen helyiségbérleti szerződés módosítására kizárólag írásban, a felek kölcsönös egyetértése esetén kerülhet sor.

31./ A jelen helyiségbérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a helyiségbérletre vonatkozó hatályos jogszabályok, különösen és elsősorban a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint másodsorban a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló, többször módosított 1959. évi IV. törvény, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

A felek a jelen helyiségbérelti szerződést – amely ... oldalon, pontból áll, - mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott napon és helyen, helybenhagyólag aláírták.

Pilis, 20..... hó napján

.....
Bérbeadó

.....
Bérlő

Kapja:

- 1./ Bérlő,
- 2./ Ügyirat,
- 3./ Gazdálkodási iroda (számlázási részleg),
- 4./ Szerződés-nyilvántartás.