

**TOLNANÉMEDI KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK**

...../2001./V. 25./ számú

rendelete

A lakások és helyiségek bérletéről.

A Helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV törvény és a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó 1993. évi LXXVIII törvényben (továbbiakban: lakástörvény) rendelkezései és a benne foglalt felhatalmazás alapján a képviselőtestület az alábbi rendeletet alkotja :

I.Rész

A rendelet hatálya

1.§.

- (1) A rendelet hatálya Tolnanémedi Község Önkormányzata (továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra (továbbiakban: lakás) és nem lakás célját szolgáló helyiségekre (továbbiakban: helyiség) terjed ki.
- (2) Ezen rendeletben meghatározott feladatokat és hatásköröket:
 - Tolnanémedi Község Önkormányzatának Képviselőtestülete
 - Tolnanémedi Község Polgármestere és
 - Tolnanémedi Község Jegyzőjegyakorolja.
- (3) Tolnanémedi Község Polgármestere
 - az intézmények zavartalan működtetése érdekében, vagy egyéb közérdekből - határozott időre, vagy feltétel beálltaig - a bérbeadói jogok tényleges gyakorlását végzi.
- (4) Tolnanémedi Község Jegyzője
 - hivatalos nyilvántartást vezet a lakásokról és helyiségekről
 - végzi a lakás - és helyiségbérleti szerződésekkel kapcsolatos bérbeadói jogok operatív gyakorlását.

II. rész

A lakásbérlet szabályai

A lakásbérlet létrejötte

2.§.

- (1) Szociális helyzet alapján lakásra azok a magyar állampolgárok, továbbá azok az állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándoroltak, valamint a magyar hatóságok által menekültként elismert személy jogosult,
- aki a község közigazgatási területén 5 éve megszakítás nélkül állandó bejelentett lakcímmel rendelkezik,
 - akinek családjában - vele együtt költöző családtagokat figyelembe véve - az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a nyugdíjminimum 150 %-át, egyedülálló esetben annak kétszeresét,
 - akinek, vagy vele együtt költöző családtagjának tulajdonában a mindenkori nyugdíjminimum 50-szeresét meghaladó egyedi értékű, vagy együttesen a nyugdíjminimum 100-szorosát meghaladó ingatlan vagy ingó vagyonnal nem rendelkeznek,
 - aki, vagy vele együtt költöző családtagja a korábban tulajdonát képező ingatlanát 5 éven belül nem idegenítette el.
- (2) Szociális helyzet alapján meghatározott időre, legfeljebb 5 évre szóló szerződés költethető, amely indokolt esetben, több alkalommal megújítható.
- (3) Szociális helyzet alapján csak olyan lakásra köthető szerződés, amely a bérlő jogos lakásigénye mértékének felső határát nem haladja meg.

A jogosnak elismert lakásigény	1- 2 fő esetén	1 lakószoba,
	3 - 5 fő esetén	2 lakószoba,
	5 fő felett	3 lakószoba.

3.§.

- (1) Garzonházban lakásra azok a magyar állampolgár továbbá azok az állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándorolt valamint a magyar hatóságok által menekültként elismert személyek jogosultak, akik :
- a község közigazgatási területén 5 éve megszakítás nélkül állandó bejelentett lakcímmel rendelkeznek,
 - 35. életévüket nem töltötték be,
 - nincs önálló ingatlantulajdonuk,
 - házastársi vagy élettársi kapcsolatban élnek,
 - keresőtevékenységet végeznek vagy valamely felsőfoku oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatói,
 - a felsőfoku oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatói kivételével éves szinten legalább az igényelt garzonlakás bekerülési költségének 5 %-ával azonos mértékű lakáscélú előtakarékosságot vállalnak illetve teljesítenek,
 - 5 éven belül tulajdonukat képező lakást nem idegenítették el.
- (2) Garzonházban 5 év meghatározott időre szóló szerződés köthető, amely nem újítható meg.

4.§.

(1) A szociális helyzet alapján illetve garzonházban történő bérbevétel iránti kérelmeket Tolnanémedi Község Jegyzőjénél kell benyújtani.

(2) A kérelem mellé csatolni kell:

- a család összes jövedelméről szóló jövedelemigazolás(oka)t,
- a vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatot.

(3) A jegyző a kérelmezőnél a kérelem beadását követő 30 napon belül környezettanulmányt végez. Amennyiben a rendelkezésre álló adatok alapján megállapítja a kérelmező jogosultságát, nyilvántartásba veszi és erről értesíti.

(4) A még ki nem elégített lakásigényeket a jegyző minden év február 15-ig köteles felülvizsgálni.

Amennyiben a felülvizsgálat megállapítja, hogy az igénylő az önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek szerint szociális bérlakásra illetve garzonházban lakásra jogosult, úgy igényét továbbra is nyilvántartásban kell tartani. A feltételeknek nem megfelelő igénylőket a nyilvántartásból törölni kell.

(5) A jegyző a nyilvántartásba vett kérelmezőket a kérelem benyújtásának időpontját, a kérelmező szociális helyzetét, esetleges sürgősséget indokoló szempontokat figyelembe véve minden év február 15-ig rangsorolja, és március 1-ig a képviselőtestület elé terjeszti jóváhagyásra.

A jóváhagyott rangsort a jóváhagyást követő 30 npra közszemlére kell tenni, azzal a felhívással, hogy a közzétételtől számított 30 napon belül, a névjegyzékre az érintettek észrevételt tehetnek.

(6) A jóváhagyott rangsor szerint a szociális helyzet alapján bérbe vehető illetve a garzonházban bérbe vehető megüresedő lakásokra a polgármester - a sorrend megtartásával - köt bérleti szerződést.

5.§.

(1) Önkormányzati lakásra csak a házastársak közös kérelme esetén köthető bérlőtársi szerződés.

(2) A lakásba beköltöző házastárs és élettárs a jegyzőtől kérheti írásban a bérlőtársi minőség elismerését.

6.§.

Önkormányzati lakásra a képviselőtestülettel - a lakás beköltözhető forgalmi értékének 70 %-a ellenében - egyszeri bérlő-kiválasztási megállapodás köthető.

7.§.

Önkormányzati lakás nem lakás céljára történő bérbeadása tilos.

A felek jogai és kötelezettségei

8.§.

- (1) A bérbeadás időtartama feltétel beálltaig illetve határozott időre, maximum 5 évre szól.
- (2) A bérbeadó a bérlővel jelen rendelet 1. sz. mellékletében foglalt bérleti szerződést a IV - V részben meghatározott lakbérek figyelembe vételével köti meg.
- (3) A bérleti szerződés tartalmazza a bérbeadó felhatalmazását jelen rendelet 19.§.(5) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a lakbérek mértékének módosítására.
- (4) A lakást jogcím nélkül használó személy a használat első 6 hónapjában a rendeletben meghatározott lakbérnek megfelelő használati díjat, ezt követően annak kétszeresét köteles fizetni.

9.§.

- (1) A bérbeadó a lakást - annak beépített berendezéseivel együtt - a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.
- (2) A lakást a bérbeadó teszi a rendeltetésszerű használatra alkalmassá és szereli fel a megfelelő berendezésekkel.
- (3) A bérbeadó és a bérlő - előzetes, írásos megállapodás alapján - megállapodhat arra vonatkozóan, hogy a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a lakást.
A szerződés megkötésekor létrejött ezen megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkákat, azok megkezdésének és befejezésének időpontját, a mindkét fél által elfogadott bekerülési költséget.
- (4) A bérlő a bekerülési költség mértékéig - felek megállapodásától függően - lakbér szünete lést vagy mérséklést kérhet, erről külön megállapodásban kell rendelkezni.

10.§.

A bérlő köteles gondoskodni :

- a lakás burkolatainak, nyílászáróinak, berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról - kivéve, ha az a külső homlokzatot érinti, illetőleg ha arra a falban vagy a földemben lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor,
- a lakás tisztántartásáról, az elektromos vezetékhalózat kapcsolóinak és csatlakozó aljzatainak lakberendezések felújításáról és cseréjéről,
- az épületben, az épület berendezéseinek, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a saját vagy vele együtt lakó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az eredeti állapot helyreállításáról, illetve a kár megtérítéséről.
- a közös használatra szolgáló heliségek és területek takarításáról, az épület előtti közterület és járda tisztántartásáról, hó és síkosság mentesítéséről.

11.§.

- (1) A bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakás berendezéseit rendeltetésszerű állapotban a bérbeadónak átadni.
- (2) A lakás leadásakor kötelezően elvégzendő munkálatok a következők:
 - az átvételkori állapotnak megfelelő falfestés és mázolás,
 - lakás berendezéseinek kijavítása.
- (3) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a (2) bekezdésben meghatározott munkálatokat a bérbeadó végzi el, a felek által kölcsönösen elfogadott költségtérítés fejében.

12.§.

A képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert, hogy az ezen rendeletben nem szabályozott kérdésekben, továbbá az egyediesítésre alkalmas és szükséges esetekben a bérlővel történő megállapodás - ezen rendelet rendelkezéseivel nem ellentétes - részleteinek meghatározására.

A lakásbérlet megszűnése

13.§.

- (1) Ha a szociális lakásra vonatkozó lakásbérleti jogviszony a lakástörvény 23.§.(3) bekezdése alapján szűnik meg, alacsonyabb lakbérű cserelakás biztosítása esetén a bérlő jogosult a két lakás éves lakbére közötti különbözet, mint értékkülönbözet miatt pénzbeli térítésre.
- (2) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony a lakástörvény 23.§.(1) bekezdése alapján, ám cserelakás biztosítása nélkül szűnik meg, a bérlő pénzbeli térítésként előző naptári évi éves bérleti díjának háromszorosára tarthat igényt.
- (3) A garzonházban lévő lakásra vonatkozó lakásbérleti jogviszony megszűnik:
 - a keresőtevékenység vagy a hallgatói jogviszony megszűnése,
 - a vállalt előtakarékoság nem vagy nem megfelelő teljesítéseesetén.

14.§.

- (1) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik önkormányzati lakásra, vagy magántulajdonú lakásingatlanra cserélhető el.
- (2) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy - kivéve a bérleti jog folytatására jogosultat - másik lakásban való elhelyezésre nem tarthat igényt.

Albérlet

15.§.

- (1) A bérlő a lakás egy részét a polgármester előzetes, írásos hozzájárulása alapján albérletbe adhatja. A hozzájárulás nélkül albérletbe adás olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, mely megalapozza a lakástörvény 24.§.(1) bekezdésébe foglalt felmondást.
- (2) A polgármester az önkormányzati bérlakás albérletbe adásához csak akkor adhat hozzájárulást, ha az albérlő számára külön szoba biztosítható.
- (3) Nem adható hozzájárulás:
 - teljes lakás albérletbe adásához,
 - szükséglakás, egyszobás lakás egy részének albérletbe adásához,
 - olyan bérlő részére, akinek lakbér, közüzemi, illetőleg egyéb köztartozása van.
- (4) A bérlő csak olyan tartalmú albérleti szerződés megkötéséhez kaphat hozzájárulást, amely azt a kikötést tartalmazza, hogy a lakásbérlet megszűnése esetén egyidejűleg az albérleti jogviszony is megszűnik.

Tartási szerződés

16.§.

- (1) A bérbeadó hozzájárulása szükséges ahhoz a tartási szerződéshez, amelyet az önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérleti jogviszonyának folytatására kötnek. A hozzájárulás nélkül megkötött tartási szerződés alapján a lakásbérleti jogviszony nem folytatható.
- (2) Meg kell tagadni a tartási szerződéshez való hozzájárulást :
 - a bérlő tartásra nem szorul, illetőleg eltartó életkora vagy egyéb körülményei alapján a tartásra nem képes,
 - ha a szerződő felek életvitelszerűen nem laknak együtt, illetve a lakás egyúttlakásra nem alkalmas,
 - a tartási szerződés garzonlakás bérleti jogviszonyának folytatására irányul.

III. rész

Lakbérek és a lakbértámogatás mértéke, megállapításának szabályai

Lakbér mértéke és megállapításának szabályai

17.§.

- (1) Lakásbérleti jogviszony fennállta esetén a lakás használatáért a bérlő lakbért köteles fizetni.
- (2) A bérlő a lakásbérleti díjon felül köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott, jogszabályban, bérleti szerződésben, vagy egyéb megállapodásban meghatározott egyéb szolgáltatás

díját.

(3) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások különösen:

- melléképület elhelyezésére szolgáló terület biztosítása (területhasználati díj ellenében garázs, műhely stb.),
- 16 m²-nél nagyobb alapterületű, önálló mellékhelyiség használatának átengedése (garázs, tároló, műhely, egyéb helyiség),
- művelésre alkalmas kert használata,
- vízvezetés, szennyvízcsatorna használatának biztosítása,
- egyéb, külön meghatározott szolgáltatás..

Lakbér mértéke és kiszámítása

18.§.

(1) A havi lakbér mértéke a lakás alapterülete és minősége (komfortfokozata) után.

- | | |
|------------------------------|----------------------|
| - összkomfortos lakás esetén | 68 Ft/m ² |
| - komfortos lakás esetén | 45 Ft/m ² |

(2) A lakbér mértéke a lakások területi fekvése, műszaki állapota miatt növelhető, illetve csökkenthető.

(3) A lakbér mértékét csökkentő tényezők:

- | | |
|-------------------------------------------------------------|------|
| - kedvezőtlen környezeti hatás | 20 % |
| - lakás állapota különösen kedvezőtlen, egészségre ártalmas | 40 % |

(4) A lakbér mértékét növelő tényezők:

- | | |
|------------------------------------------------------------------------|-------|
| - a lakáshoz 1500 m ² -nél nagyobb kert vagy udvar tartozik | 10 %. |
|------------------------------------------------------------------------|-------|

(5) A bérbeadó a lakbérek mértékét minden évben felülvizsgálja és március 1. napjától kezdődően módosítja.

19.§.

(1) A lakóingatlan udvarán belüli külön szolgáltatásként vállalkozás céljára használt mellék - helyiségre a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre alkalmazott díjtartifa szerint számítan - dó a bérleti díj.

(2) A 17.§.(3) bekezdés a. pontja esetében meghatározott díjra a közterület használatra vonat - kozó díjszabás, b. pontja esetében a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjainak 50 %-os mértéke, c. pontja esetében a földhaszonbérletre megállapított díjak az irányadók.

(3) A 17.§.(3) bekezdés d. pontjában megjelölt szolgáltatásért a közüzemi szolgáltató vállalat díjtarifája alapján számított díjat, míg e. pontjának alkalmazása esetén a Polgármesteri Hivatal által egyedileg megállapított díjat kell fizetni.

Lakbér összegének megállapítása

20.§.

- (1) A lakás havi lakbérének összege a lakás hasznos alapterületének és a lakbér mértékének szorzata, amelyet a 18.§. (4) - (5) bekezdése alapján kell korrigálni.
- (2) A lakbér összegét a kerekítés szabályai szerint, 10 Ft-ra kerekítve kell megállapítani.
- (3) Ha a lakás alapterületében, vagy komfortfokozatában változás következik be, a lakbért módosítani kell.

IV. rész

Lakbértámogatás mértéke, megállapításának szabályai

Támogatásra jogosultak köre

21.§.

Lakbértámogatásban részesíthető az 1.§-ban meghatározott lakásban lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező és életvitelszerűen ott tartózkodó polgár, állandó tartózkodási igazolvánnyal rendelkező bevándorolt, valamint a magyar hatóságok által menekülteként elismert személy, akivel a bérbeadó lakásbérleti szerződést kötött (továbbiakban: bérlő).

Eljárási rendelkezések

22.§.

- (1) A lakbértámogatásra való jogosultság elbírálása kérelemre indul. A kérelmet írásban a bérbeadónál kell benyújtani.
- (2) Az igénylő köteles saját és vele életvitelszerűen együttélő személyek vagyoni és jövedelmi viszonyairól nyilatkozni, azokat igazolni. Az igazoló okiratokat a kérelemhez kell csatolni. A benyújtott adatokban történő változást a bérlő 15 napon belül köteles bejelenteni.
- (3) A bérlő által benyújtott adatok valódiságát a bérbeadó vizsgálni köteles.

23.§.

- (1) A támogatásra jogosultság megállapításánál jövedelemként és vagyonként a szociális juttatásokról szóló, módosított 1993. évi III. tv. rendelkezéseit kell figyelembe venni.
- (2) A lakbértámogatás egy naptári évre - január hó 1-től, december 31-ig terjedő idő - állapítható meg.
Az év közben keletkezett jogosultság esetén a lakbértámogatás a kérelem benyújtását követő hónap első napjától, tárgyév december 31-ig jár.
- (3) A lakbértámogatási kérelmeket évente, tárgyév január 31-ig meg kell újítani. A megújítási kérelemhez a 22.§.(2) bekezdésében meghatározott jövedelemnyilatkozatot és az azt alá -

támasztó igazolásokat csatolni kell.

24.§.

- (1) Összkomfortos lakás esetén lakbértámogatás nem jár.
- (2) Nem tartozik az (1) bekezdés alá a garzonlakás, illetve a szociális jogosultság alapján bérbe adott lakás.
- (3) A jogos lakásigény mértékét meghaladó lakás esetén lakbértámogatás csak a jogos lakásigény mértékéig jár.

25.§.

- (1) Az a bérlő, aki az igénylés benyújtásának időpontjában lakbérhátralékkal rendelkezik, lakbértámogatást csak akkor kaphat, ha a hátralék rendezésére megállapodást kötött.
- (2) A megállapodás megkötésekor figyelembe kell venni a bérlő szociális helyzetét.
- (3) Azt a bérlőt, aki hátraléka rendezésére megállapodást kötött és az abban foglalt fizetési kötelezettséget 3 hónapon át nem teljesíti, illetve a kapott támogatás mellett 3 havi lakbérhátraléka keletkezik, ki kell zárni a további támogatásból.

A támogatás mértéke

26.§.

- (1) A támogatás mértéke, a lakbér - alábbiakban meghatározott - százaléka:

- egyszemélyes háztartás esetén, amennyiben a bérlő havi jövedelme a

- | | |
|--------------------------------------|------|
| - nyugdíjminimum 80 %-a alatti | 60 % |
| - nyugdíjminimum 80 -200 %-a közötti | 40 % |

- többszemélyes háztartás esetén, amennyiben a bérlő családjában az egy főre jutó havi jövedelem a

- | | |
|--------------------------------------|-------|
| - nyugdíjminimum 80 %-a alatti | 50 % |
| - nyugdíjminimum 80 -150 %-a közötti | 25 %. |

- (2) A támogatott lakbér nem lehet kevesebb:

- | | |
|--------------------------------------------------|-------------|
| - komfortos lakásnál | 1000 Ft/hó |
| - támogatásból nem kizárt összkomfortos lakásnál | 3000 Ft/hó. |

27.§.

- (1) Nem jogosult lakbértámogatásra az a bérlő:

- lakást más személy részére, vagy más célra hasznosítja,

- eltartottként tartási, öröklési, életjáradéki szerződéssel rendelkezik,
- lakást jogcím nélkül használ,
- lakbértámogatás megállapításával kapcsolatos információkat eltitkol, félrevezet, vagy hamis adatot közöl és emiatt jogtalan előnyhöz jut.

(2) A jogosulatlanul igénybe vett támogatás összegét az érvényes jegybanki kamattal növelten kell visszatéríteni.

A jogosulatlan igénybe vevő a visszafizetést követő 2 évben lakbértámogatásra nem joga - sult.

V. rész

Helyiségbérlet szabályai

28.§.

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség (továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályai - a lakástörvényben és jelen rendeletben meghatározott eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.
- (2) A jegyző folyamatos nyilvántartást vezet a bérbeadás útján hasznosítható helyiségekről.
- (3) A helyiségek bérleti joga pályázaton nyerhető el. A képviselőtestület egyedi esetekben, önkormányzati érdekből dönthet arról, hogy a tulajdonában álló helyiségeket pályázat nélkül adja bérbé.
- (4) A bérbevevő a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg 3 havi bérleti díjnak megfelelő kauciót köteles fizetni. A bérleti jogviszony megszűnésekor a kaució visszafizetésre kerül. A kaució a bérlő tartozásának kiegyenlítésére felhasználható.
- (5) A helyiség bérletére vonatkozó szerződés kizárólag határozott időre, maximum 5 évre, vagy valamely feltétel beálltáig köthető.
- (6) A helyiség bérleti joga másra át nem ruházható. A helyiség albérletbe adása csak a bérbeadó előzetes, írásos engedélyével lehetséges.
Ezen rendelkezés megszegése esetén a bérbeadót azonnali felmondási jog illeti meg.
- (7) A helyiségek bérleti díjának mértékét a képviselőtestület a bérleti jogviszony létesítésével egyidejűleg, egyedileg állapítja meg.
- (8) A bérbeadó a helyiség bérleti díját évente felülvizsgálja és minden év március 1. napjától kezdődően módosítja a bérlővel kötendő megállapodásban.

VI.rész

Hatályba léptető rendelkezés

29.§.

(1) A rendelet kihirdetésének napján lép hatályba.

(2) Rendelkezéseit első alkalommal a 2001. június 1-től hatályos bérleti díjak tekintetében kell alkalmazni.

Tolnanémedi, 2001. május 16.

2

Miklós Lajos
polgármester



Takács Erzsébet
Takács Erzsébet
jegyző

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött-én, egyrészről

. Tolnanémedi Község Önkormányzata (7083 Tolnanémedi, Fő u. 29.)
képviselő:polgármester (továbbiakban: bérbeadó),

másrészről

-
(mint bérlő/bérlőtársak, továbbiakban: bérlő)

között az alábbi feltételekkel:

1. A bérbeadó bérbé adja a bérlő bérbé veszi a Tolnanémedi Község Önkormányzatának tulajdonában lévő, Tolnanémedi hsz. alatti bérlakást.
A lakás jellemzői:
 - alapterülete :m²
 - komfortfokozata:
 - helyiségei:Lakáshoz tartozó helyiségek, közös helyiségek:.....
2. A szerződő felek jelen lakásbérleti szerződést
 - határozott időre 20....év.....hó.....napjától - 20....év.....hó.....napjáig,
 - alábbi feltétel bekövetkeztéig:kötik meg.
3. A bérbeadó a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át a bérlőnek, a jogviszony időtartama alatt pedig biztosítja a bérlemény zavartalan használatát.
4. Tolnanémedi Községi Önkormányzat Képviselőtestületének/2001./ V...../ számú önkormányzati rendelete alapján az 1. pontban körülírt lakás lakbéré:Ft/hó.
Havi fizetési kötelezettség:
 - lakbér:
 - vízdíj:
 - egyéb:Összesen: Ft, azazforint.
5. A bérlő köteles a lakbért, valamint a szolgáltatások ellenértékét minden hónap 15-ig a bérbeadónak előre megfizetni.
A 4. pontban meghatározott lakbér nem foglalja magában a bérlemény használatával járó egyéb, fel nem sorolt kiadásokat. Ezek a költségek a bérlőt terhelik. A szükséges szolgáltatások igénybe vételére a bérleti szerződés megkötését követő 15 napon belül köteles közüzemi szerződéseket kötni, majd azok díját rendszeresen, a szolgáltató által meghatározott időre megfizetni.

6. A bérlő tudomásul veszi, hogy a lakbért a bérbeadó évente felülvizsgálja és tárgyév március 1. napjától megváltoztatja. A bérlő a testületi döntés szerinti lakbértváltozást - minden további megállapodás nélkül - magára nézve kötelezőnek elfogadja.
7. A birtokba adás időpontjától a bérlőt megilleti a birtoklás és a használat joga. A bérlő ezen időponttól vállal kötelezettséget a lakás rendeltetésszerű használatára és a lakbértfizetés folyamatos teljesítésére.
8. A bérleti jogviszony fennállása alatt a lakással és a közös helyiségekkel kapcsolatos külső és belső felújítási, karbantartási, pótlási és javítási kötelezettség az ide vonatkozó hatályos jogszabályok szerint oszlik meg a bérbeadó és a bérlő között.
9. A bérlő a lakás korszerűsítésére, átalakítására csak a bérbeadóval történt előzetes megállapodás alapján jogosult.
10. A lakás albérletbe adásához a bérbeadó előzetes, írásos hozzájárulása szükséges. Az engedély nélküli albérletbe adás esetén a bérbeadó a lakásbérleti szerződést azonnal felmondja.
11. A bérbeadó a lakásbérleti szerződést írásban, az alábbi indokok alapján mondhatja fel:
 - 3 havi lakbértfizetési kötelezettség elmulasztása,
 - a lakás nem rendeltetésszerű használata.
 - bérlő lakótársakat zavaró magatartása,
 - szándékos rongálás
 -
12. A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő köteles a lakást az átvételkori állapotnak megfelelően, a kulcsok átadásával, jegyzőkönyvileg a bérbeadónak leadni.
13. Egyéb megállapodások:.....
14. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII törvény, a Ptk. vonatkozó rendelkezései, valamint Tolnanémedi Községi Önkormányzat Képviselőtestületének/2001./V...../ számú önkormányzati rendelete az irányadó.
15. A szerződő felek a szerződéssel kapcsolatos jogvitáik rendezésére a Tamási Városi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
16. A szerződő felek a szerződést elolvasás és együttes értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Tolnanémedi, 2001.

.....
bérbeadó

.....
bérlő (bérlőtársak)

Tolnanémedi Községi Önkormányzat Képviselőtestületének

LAKÁSKONCEPCIÓJA

Tolnanémedi Község Önkormányzatának tulajdonában nyolc lakás van a következő lakcímeken :

- Tolnanémedi, Rákóczi u. 45.
- Tolnanémedi, Rákóczi u. 20.
- Tolnanémedi, Rákóczi u. 16.
- Tolnanémedi, Deák F. u. 2.
- Tolnanémedi, Deák F. u. 14.
- Tolnanémedi, Fő u. 34.
- Tolnanémedi, Fő u. 29.
- Tolnanémedi, Kossuth u. 2.

A lakások - a Deák F. u. 14. hsz. alatti lakás kivételével - kialakításuk, megépítésük, vásárlásuk óta a településen jelentkező szakember szükséglet biztosítását szolgálják. Az önkormányzat közigazgatási területén szakember szükséglete az intézményei zavartalan működéséhez (általános iskola, óvoda, egészségügyi intézmények, polgármesteri hivatal) és egyéb közérdekből (pl. helyi közbiztonsága biztosítása érdekében körzeti megbízott rendőr számára) jelentkezik. A szakemberek foglalkoztatásához elengedhetetlenül szükséges az, hogy számukra a településen önkormányzati tulajdonú bérlakást tudjon biztosítani az önkormányzat.

A magán illetve egyházi tulajdonú lakás biztosításával is lehetséges a szakemberek számára lakhatási lehetőséget teremteni, ám az elmúlt években bebizonyosodott, hogy ez csak átmeneti időszakra lehetséges. Magánszemélyek lakásukat elsősorban eladni akarják, így azt bérelni csak a "vevő keresés" időszakában lehet. Egyházi ingatlan bérletére szintén csak átmeneti időre az ingatlan egyházi célú hasznosítása szükségességének felmerüléséig van mód. Ezen megoldási lehetőségekkel a bérlet időtartamának kiszámíthatatlansága miatt az önkormányzat csak a legkritikább esetekben élhet.

A várható szakember mozgás figyelembe vételével a rendelkezésre álló un. szolgálati lakások elegendőek, számuk növelése nem szükséges.

Problémát jelent azonban, hogy a lakások egy-egy család számára megfelelő nagyságúak, egyedülálló személy számára nagyok, túlméretezettek. Szükséges lenne egy - két családi ház garzon lakásokká alakítása.

A Deák F. u. 14. hsz. alatti lakóház 10 éve hasznosul szociális bérlakásként. A településen lévő lakások műszaki állapotának folyamatos romlása, a lakosság nagy részének alacsony jövedelmi viszonyai miatt szükséges lenne a szociális bérlakás állomány jelentős mértékű növelése. Jelenleg a legnagyobb gondot az jelenti, hogy a lakosság jelentős része alacsony jövedelméből a tulajdonában lévő lakóházat nem tudja a szükséges módon karbantartani, felújítani. Az életveszélyessé váló lakások lakói számára a megfelelő megoldás az lenne, ha a saját telkükön építene az önkormányzat szociális elhelyezést biztosító ún. konténer házat.

Tolnanémedi község lakossága, ezen belül is a fiatalok - 35 éven aluliak - száma folyamatosan csökken. A tanulmányaik befejezése után a település környezetében munkához jutó fiatalok Tolnanémedi községben történő önálló lakáshoz jutását, faluban való letelepedésüket garzonház építésével elő lehetne segíteni. A településen évente átlagban hat házasság kötődik (élettársi kapcsolat alakul ki). A párok többsége szeretne a szüleivel, családtagjaival egy földrajzi helyen élni. Jövedelmükből azonban csak a házasságkötést követően néhány év elteltével tudnak saját otthonot vásárolni esetleg építeni. Addig is albérleti lehetőség hiányában a szüleiknél, nagyszüleiknél húzzák meg magukat. A községben folyamatosan 5-10 lakóház áll értékesítés alatt, a Bem utcában 12 közművesített telek várja az építeni szándékozókat.

TOLNANÉMEDI KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

1/2013./II.14./ önkormányzati

rendelete

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 4/2001./V.25./ számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ök. rendelet) módosításáról.

1.§.

Az Ök. rendelet 18.§. (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

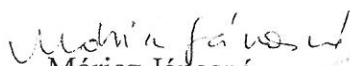
(1) A havi lakbér mértéke a lakás alapterülete és minősége (komfortfokozata) után:

- összkomfortos lakás esetén	180 Ft/m ²
- komfortos lakás esetén	120 Ft/m ²

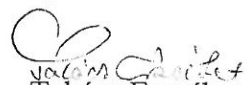
3.§.

(1) E 2013. március 1. napján lép hatályba.

(2) E rendeletet a Képviselőtestület a 2013. február 13-án megtartott ülésén alkotta.


Móricz Jánosné
polgármester




Takács Erzsébet
jegyző