

**RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**



Tárgyalja: PTB
Képviselő-testület

nyílt ülés
minősített többség

ELŐTERJESZTÉS
a képviselő-testület 2010. június 10-i rendkívüli ülésére

RÉPÁSSY LÁSZLÓNÉ KÉRELME

**1. A TÁRGYALANDÓ TÉMAKÖR TÁRGYILAGOS ÉS TÉNYSZERŰ
BEMUTATÁSA**

Répássy Lászlóné a Rétság Nyárfa u. 9. II./6. szám alatti szolgálati lakás bérlője kérelemmel fordult a Tisztelt Képviselő-testülethez az ingatlan beázása kapcsán. A kérelem, a bérleti szerződés az előterjesztés mellékletét képezik.

Az ingatlanról készült fotók a bizottsági ülésen bemutatásra kerülnek. A mellékelt tulajdonlap szerint az épület társasház, a lakás önkormányzati bérlmény. A tető felújítása, a födém szigetelés felújítása elengedhetetlen, amelynek megvalósítása tekintettel arra, hogy több tulajdonos van, hosszas előkészítést igényel. Ennek eredményes lezárultáig indokolt lenne ideiglenesen fólia takarással a további beázást megakadályozni. A költségek viselése tulajdoni hányadnak megfelelően valamennyi társtulajdonos hozzájárulását illetve részvételét igényli.

**2. ELŐZMÉNYEK, KÜLÖNÖSEN A TÉMÁBAN HOZOTT KORÁBBI TESTÜLETI
DÖNTÉSEK, AZOK VÉGREHAJTÁSA**

3. JOGSZABÁLYI HÁTTÉR

1993.évi LXXVIII.törvény a lakások és helyiségek bérletéről

10. § (1) A bérbeadó köteles gondoskodni

- a) az épület karbantartásáról;
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állapotában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(2) Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő – az (1) bekezdésben nem említett – egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása az irányadó.

11. § (1) A bérbeadó a 10. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségét:

- a) életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a lakás, illetőleg a szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó (a továbbiakban együtt: azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul;

b) azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben köteles teljesíteni.

(4) Ha a bérbeadó az (1) bekezdés b) pontjában foglalt kötelezettségét – az ott megjelölt időpontban – a bérlő felszólítása ellenére sem teljesíti, akkor a bérlő

- a) a bíróságtól kérheti a bérbeadó kötelezését a hiba kijavítására;

Az önkormányzat helyi rendeleteiben az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítését valamint az önkormányzati lakások bérének mértékét szabályozta. Az 1193.évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) rendelkezése szerint a városi önkormányzat esetén rendeletben kell szabályozni az önkormányzati lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokat. A bérbeadás szabályaira vonatkozó rendelet-tervezetet rendes ülés keretében terjesztjük a Tisztelt képviselő-testület elé.

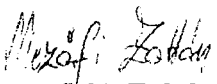
4. HATÁROZATI JAVASLAT

RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ./2010.(VL10.) KT. HATÁROZATA

Rétság Város Képviselő-testülete Répássy Lászlóné kérelmét megismerte, megállapítja hogy a Rétság Nyárfa u. 9. II./6. szám alatti szolgálati lakás beázásának elhárítása indokolt. Az ideiglenes elhárítás költségeit 2010.évi költségvetése terhére biztosítja. Megbízta a polgármestert, hogy a lapos tető felújítási munkálataival kapcsolatban a tulajdonos társakkal kezdje meg a tárgyalásokat a költségek mértékéről és a költségviselés módjáról. Kérjen be ajánlatokat a felújítási munkálatok elvégzésére és az ajánlatokat valamint a megállapodás tervezetet terjessze a képviselő-testület elé.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal és folyamatos

Rétság, 2010.június 04.

Előterjesztő: 
Mezőfi Zoltán
polgármester

Ellenőrizte:


Fejes Zsolt
jegyző

Répássy Lászlóné
Rétság
Nyárfa u. 9. II/6.

Városi Önkormányzat
Képviselő-testület

RÉTSÁG VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	
KÉPVISELŐ-TESTÜLET	
2010. 06. 02.	
7/14	
Elnök: ...	

Rétság


Tisztelt Képviselő-Testület !

Szeretném bejelenteni, hogy az önkormányzati lakásom ebben a kivételesen sok esős időben Konyha, szoba és a WC beázik. 2009. évben újtottam fel a lakást. Kicseréltem az ablakokat, hitelre, ez nagy terhet jelent számomra. A kölcsönt fizetnem kell a nyugdíj kevés így sajnos a renoválást nem tudom finanszírozni. Az esőzések során a tetőn keresztül jön a víz a szigetelés nincs megoldva és ez balaszet veszélyt jelent az áram végett.

Kérem a Képviselő-testület segítségét a beázás felújítására, mivel egyedül élek és nem tudok mindent fizetni. Tavalyi évben vettem fel hitelt, idén már többet nem tudok felvenni, mivel két hitelt nem tudok finanszírozni.

Rétság, 2010.06.02.

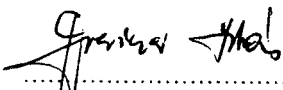
Tisztelettel:

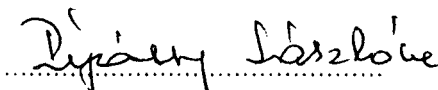

Répássy Lászlóné

Lakásbérleti szerződés

- 1./ **A bérbeadó megnevezése:** Városi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal
Rétság, Képviselőtársaság: Gresina István polgármester.
- 2./ **A bérlő neve:** Özv. Répássy Lászlóné sz: Illés Mária
- 3./ **A kijelölő szerv megnevezése:** Nógrád megyei Rendőr-Főkapitányság Gazdasági
Igazgatóság, Műszaki és Üzemeltetési Osztály.
- 4./ **A kijelölő intézkedés kelte:** 1996. október 2.
száma: 703/44-1987/96. ált.
- 5./ Felek jelen szerződést **határozatlan időre** szólóan kötik meg.
- 6./ **A lakásbérlet tárgya:** Rétság, Nyárfa u.9. II.em.6.szám. alatt lévő **szolgálati lakás.**
- 7./ A lakbér megállapításánál figyelembe vett komfortfokozat: komfortos.
- 8./ A lakás alapterülete: 60 m².
- 9./ A lakbér kiszámítása: 60 m² x 37,50 Ft/m² = 2.250.-Ft.
- 10./ A bérlő köteles a lakás bérét minden hónap 10.napjáig egy összegben a bérbeadónak megfizetni.
- 11./ A bérbeadó -703/44-1987/96 számú intézkedés alapján - biztosítja, hogy a lakás bérleti jogviszonyát ö.Répássy Lászlóné tovább folytathassa.
- 12./ A bérlő tudomásul veszi és vállalja, hogy a lakásba bármely más személyt csak a BM szerv előzetes írásbeli engedélyével fogadhat be.
- 13./ A lakás albérletbe nem adható, továbbá a lakásra bérlőtársi jogviszony nem létesíthető, valamint, tartási, illetőleg életjáradéki szerződés nem köthető. A lakás csak a BM hozzájárulásával cserélhető el, illetve vásárolható meg.
- 14./ A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

Rétság, 1996. október 21.


.....
bérbeadó


.....
bérlő

Lakásbérleti szerződés

- A bérbeadó megnevezése: Városi Jogu Nagyközségi Tanács Vb. Közös
Költségvetési Üzeme Rétság
- A bérlő
bérlőtársak neve: Répássy László és Neje Répássy Lászlóné Illés Mária
- A kijelölő szerv megnevezése: Városi Jogu Nagyközségi Tanács Hatósági Osztálya
Rétság és a kijelölő intézkedés
- kelte: 19 88 év március hó 5 nap.
- száma: 521 /1988
- Felek megállapítják, hogy a 3. pontban említett intézkedésben foglaltaknak megfelelően a lakás-
használatbavételi díjfizetési kötelezettség teljesítésre került.
- Felek jelen lakásbérleti szerződést határozatlan
- 19 év hó napjáig meghatározott -
A Rétségi Rendőrkapitányságnál történő munkaviszonya időtartamára
szól a kiutalás
feltétel bekövetkezéséig terjedő időre szóban kötik.
- A lakásbérlet tárgya: a Rétság város ker.,
November 7 lakótelep utca 16 szám II. sznt.
 tér emelet
 alagsor
6. ajtószám alatt levő, 1 szoba két félszoba
 lakószoba és
konyha, fürdőszoba, előszoba, WC, éléskamra
kizárólagos, továbbá fűskamra
 társbérlővel
 társbérlőkkel közös használatú
 helyiségekből álló
tanácsi bér-, átmeneti, vállalati bér-, szolgálati lakás - lakásrész.
- A lakás bérenek és a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatások térítésének megállapítása:
 - a lakás komfortos komfortfokozatú és teljes alapterülete m², amelyből
a lakbérszámítás szempontjából figyelembe vehető alapterület 60 m²
 - a lakbér mértéke Ft/m²/hó, amelyet %-kal növelni, illetőleg
 %-kal csökkenteni kell, mert
 - a lakás havi lakbére (m² × Ft/m²/hó) Ft,

d) külön szolgáltatások díja:

- beépített bútorok és más lakásberendezési tárgyakért:

_____	_____ Ft
_____	_____ Ft
_____	_____ Ft
_____	_____ Ft
_____	_____ Ft
_____	_____ Ft
_____	_____ Ft
_____	_____ Ft
_____	_____ Ft
_____	_____ Ft
	_____ Ft
Összesen:	_____ Ft

e) a ~~bérlő~~ ~~kötelen~~ ~~bérlőtársak kötelesek~~ - a lakás lakbéréként és a külön szolgáltatásokért - összesen _____

664.- Ft-ot minden hó 10 napjáig egy összegben - két egyenlő részletben a bérbeadónak megfizetni.


3. A bérbeadó a lakást - lakásrészt a komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezésekkel együtt - a mellékelt leltár szerint, az ott megjelölt állapotban - 19 88 év március hó 1 napjától adja át a bérlő használatába, és ettől a naptól terheli a bérlőt a 7. pont szerinti lakbérfizetési kötelezettség is.

9. Egyéb megállapodások: Lakbér fizetés:

<u>1988. június 30-ig</u>	<u>664.-Ft</u>
<u>1988. július 1-től</u>	<u>720.-Ft.</u>
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

A szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a jogszabályok rendelkezéseit ~~ke~~ alkalmazom.
Rétság, 1988 év március hó 9 n.

Elöttünk, mint tanúk előtt
 _____ (név)
 _____ lakcím
 _____ (név)
 _____ lakcím


Rétság
 bérlő (bérlőtársak)

Fontos tudnivalók

1. A bérlő köteles gondoskodni

- a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról,
- az elektromos vezetéknek a lakáshoz tartozó fogyasztásmérőtől kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, a kapcsolók és csatlakozóaljok cseréjéről,
- a bérlőnek, vagy a vele együtt lakó személyeknek magatartása folytán keletkezett károk megszüntetéséről, illetőleg a kár megtérítéséről,
- a lakás tisztántartásáról.

2. A lakásberendezés felújításával, cseréjével kapcsolatos költség 50–50%-a – határozatlan időre szóló lakásbérleti jogviszony esetén – a bérbeadót, illetőleg a bérlőt terheli.

Ha a lakásberendezés felújítása, illetőleg cseréje a bérlő karbantartási kötelezettségének elmulasztása miatt válik szükségessé, a teljes költség a bérlőt terheli.

Nem terheli a bérlőt az 50%-os költséghányad, ha

- a lakásberendezést elemi csapás, vagy a bérbeadó mulasztása miatt kell felújítani, illetőleg cserélni,
- a bérbeadó a lakásberendezést a felújítás során cseréli ki,
- a bérlő a lakásberendezés használatáért külön díjat fizet.

3. A bérbeadó az őt terhelő kötelezettségét (pl. életveszélyt okozó hibák elhárítását) haladéktalanul, illetőleg azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az épület karbantartása vagy felújítása során teljesíti.

4. Ha a bérbeadó, illetőleg a bérlő a kötelezettségét határidőben írásbeli felszólításra sem teljesíti, a másik fél a szükséges munkát helyette és költségére elvégezheti. Az életveszély elhárításához szükséges munkát írásbeli felszólítás nélkül is el lehet végezni, de erről a másik felet egyidejűleg értesíteni kell.

5. A bérlő jogosult a lakás átalakítására és korszerűsítésére. E munkák elvégzéséhez azonban a bérbeadó előzetes hozzájárulása és – jogszabályban meghatározott esetekben – az építésügyi hatóság engedélye szükséges.

6. A bérlő teljes költségét beszámíthatja a lakbérbe, ha

- a lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó helyett gondoskodott
- a bérbeadót terhelő olyan egyéb munkát végeztetett el, amely költségeinek a megtérítését egy összegben nem követelheti,
- a lakás átalakításával, illetőleg korszerűsítésével a lakás alapterületét vagy komfortfokozatát, illetőleg a lakószobák számát növelte: ebben az esetben a bérbeadó a lakbért módosíthatja; ha az itt említett munkálatokat a bérlő saját költségén végezte el és bérbeszámítást nem igényel, a lakásbérleti jogviszony megszűnéséig a lakbér nem módosítható,
- állami lakásban egyedi gáz- vagy elektromos fűtő-, illetőleg melegvíz-szolgáltató berendezést szereltetett fel.

7. A bérlő – ha jogszabály másként nem rendelkezik – a bérbeszámítási jogának elismerését a munka befejezésétől számított egy éven belül írásban követelheti a bérbeadótól. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

Ha a beszámítás kérdésében a bérbeadó és bérlő között vita van, vagy a bérbeadó 15 nap alatt nem nyilatkozik, a bíróságtól lehet kérni a beszámítás jogosságának és mértékének megállapítását. A bíróság döntéséig csak a bérbeadó által elismert összeget lehet a lakbérbe beszámítani.

3. A határozott, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig terjedő időre szóló lakásbérleti jogviszony a határozott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésével megszűnik, ebben az esetben, ha a volt bérlő a lakást nem üríti ki, rosszhiszemű jogcím nélküli lakáshasználóvá válik, és a lakáshasználati díjon felül bírság fizetésére kötelezhető.

9. A bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondhatja, ha

- bérlő a lakbért a megállapított időpontig nem fizeti meg, vagy a lakás karbantartására vonatkozó kötelezettségét nem teljesíti,
- a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval, a ház kezelőjével, a házfelügyelővel, vagy a lakókkal szemben a szocialista együttélés követelményeivel ellentétes, botránysos, türehtetlen magatartást tanúsítanak,
- a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiségeket és területet, az épület állagát rongálják, illetőleg rendeltetésükkel ellentétesen használják; rendeltetésellenes használat az is, ha a bérlő a lakást a jogszabály tiltó rendelkezése ellenére, vagy korlátozó rendelkezését meghaladó mértékben nem lakás, albérlő, ágybérlő, fizetővendég-látás vagy közületi szerv dolgozóinak elhelyezése céljára hasznosítja,
- a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek az épület karbantartásával stb. kapcsolatos munkák elvégzését akadályozzák.

10. A bérlő a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést írásban köteles felmondani. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

11. A bérlő a lakást és a leltárban feltüntetett lakásberendezéseket a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor, illetőleg a lakás kiürítésekor tisztán és rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni. A bérlő a megállapított hiányosságokért és a karbantartási kötelezettségének elmulasztásából keletkezett hibákért felel.