

Vése Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2023. (II. 28.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásáról, a lakásbérleti szerződés tartalmáról és annak megszűnéséről

Vése Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

A RENDELET HATÁLYA

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra.
- (2) Az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások listáját e rendelet 3. melléklete tartalmazza.

A BÉRBEADÓI JOGOKAT GYAKORLÓ ÉS A BÉRBEADÓI KÖTELEZETTSÉGEKET TELJESÍTŐ SZERVEK

2. §

- (1) Az önkormányzati lakások bérbeadói jogát a polgármester előterjesztése alapján a képviselő-testület gyakorolja.
- (2) Az üzemeltetési, felújítási feladatok ellátásának szervezésével a képviselő-testület a polgármestert bízta meg.

AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁS BÉRBEADÁSÁNAK FELTÉTELEI

3. §

- (1) Ahol törvény a felek megállapodására utal, ott a megállapodás tartalmát bérbeadói részről a Polgármester határozza meg.
- (2) Önkormányzati lakás csak lakás céljára adható bérbe.
- (3) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók csak egy önkormányzati lakásra köthetnek bérleti szerződést.
- (4) Önkormányzati lakás csak annak a családnak (személynek) adható bérbe, aki az e rendeletben meghatározott feltételnek megfelel, és a bérleménybe állandó lakosnak bejelentkezik.

AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK BÉRBEADÁSÁNAK JOGCÍMEI

4. §

- (1) Szolgálati jelleggel,
- (2) Lakáspályázat elnyerésének jogcímén lehet bérbe adni.

ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK BÉRBEADÁSA SZOLGÁLATI JELLEGGEL

5. §

- (1) Az önkormányzati lakások közül szolgálati jelleggel kell bérbe adni a szolgálati bérlakásként nyilvántartott önkormányzati lakásokat.
- (2) Önkormányzati lakás szolgálati jelleggel csak meghatározott időre, de legfeljebb a közalkalmazotti vagy közszolgálati jogviszony, illetve a munkaviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.
- (3) A (2) bekezdésében rögzített feltétel megszűnését követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Ha a közalkalmazotti, közszolgálati jogviszony vagy a munkaviszony azért szűnik meg, mert a bérlő nyugdíjra jogosulttá vált a képviselő-testülete dönt a szolgálati célú ingatlan további bérbeadásnak jogcíméről, és annak bérleti díjáról.
- (4) Az önkormányzati lakás szolgálati céllal történő bérbeadása iránti kérelmet az 1. melléklet szerinti formanyomtatványon, az ott meghatározott dokumentumokkal együtt kell benyújtani.
- (5) A benyújtott kérelmek elbírálásánál a munkáltató és az érdek-képviselői szerv véleményét ki kell kérni.
- (6) Szolgálati jelleggel bérbe adott önkormányzati lakásba a bérlő házastársán, élettársán, gyermekén és annak házastársán (örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermekén és annak házastársán), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáján, valamint szülőjén (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülőjén) kívül más személyt csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be. A szolgálati jelleggel bérbe adott önkormányzati lakás albérletbe nem adható.

ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK BÉRBEADÁSA PÁLYÁZATI ELJÁRÁSSAL

6. §

- (1) Önkormányzati lakások szociális helyzet alapján vagy nem szociális jelleggel történő bérbeadására pályázatot kell kiírni.
- (2) Önkormányzati lakás megüresedése esetén az önkormányzat a hirdetőtábláján pályázati felhívást tesz közzé, amelynek tartalmaznia kell:
 - a) a megüresedett lakás milyen jogcímen kerül kiadásra,
 - b) címét, nagyságát, műszaki állapotát,
 - c) komfortfokozatát,
 - d) berendezését,
 - e) a várható bérleti díj mértékét,
 - f) az igénybejelentés benyújtásának határidejét,
 - g) az önkormányzati lakás megtekintésének lehetőségére vonatkozó tájékoztatást,

- h) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett önkormányzati lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és költségeit.
- (3) A lakások bérbeadására, lakásbérleti jogviszony folytatására irányuló pályázati kérelmet (igénylést) Vése Községi Önkormányzat Képviselő-testületéhez kell benyújtani.
- (4) Lakást csak nagykorú magyar állampolgár, illetve jogszerűen Magyarországon tartózkodó más állampolgár igényelhet.
- (5) A bérbeadó a benyújtott pályázatokat e rendelet szabályainak figyelembevételével köteles elbírálni a pályázat benyújtási határidejét követő 15 napon belül.
- (6) A bérbeadó a pályázatot elnyert személlyel 8 napon belül köti meg a lakásbérleti szerződést.

7. §

- (1) Szociális helyzet alapján pályázatot azok nyújthatnak be, akik a pályázati kiírásban foglalt szociális, jövedelmi, vagyoni feltételeknek megfelelnek, továbbá a kérelmező családjában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj összegének a 200 %-át, egyedül élőként a 300 %-át.
- (2) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén három évre szóló szerződést kell kötni a bérlővel.
- (3) Ha a határozott időre szóló bérleti szerződés lejáratának időpontjában a bérlő jövedelmi, vagyoni viszonyai változatlanul megfelelnek akkor kérelmére vele három évre újabb bérleti szerződést kell kötni.
- (4) Amennyiben a volt bérlő a (3) bekezdésben foglalt feltételeknek nem felel meg, úgy az új feltételek esetén, kérelmére az önkormányzati lakásra nem szociális jelleggel (költségelven) kell bérleti szerződést kötni.
- (5) Amennyiben a volt bérlő a (4) bekezdésben foglalt feltételek teljesítését nem vállalja, úgy a lakást a vele ott élőkkel együtt köteles 60 napon belül elhagyni.

8. §

- (1) Önkormányzati lakás nem szociális jelleggel történő bérbeadásakor a bérleti szerződést öt évre kell megkötni a bérlővel.
- (2) Ez esetben az önkormányzati bérlakás annak adható bérbe, aki kéthavi bérleti díjnak megfelelő összeget előre megfizet. A kaució a bérleti szerződés lejártát követően visszafizetendő a bérlőnek feltéve, ha tartozása vagy egyéb részér felróható hátralékkal rendelkezik.
- (3) Összkomfortos lakás nem adható szociális jelleggel bérbe. A komfort fokozatok részletes meghatározását a 2. melléklet tartalmazza.

A BÉRBEADÓ ÉS A BÉRLŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

9. §

A lakásbérleti szerződés időtartama alatt a bérlő látja el az épület, illetőleg a közös használatú helyiségek (mosókonyha, szárító, tároló stb.) tisztántartásával, megvilágításával összefüggő feladatokat, az ebből eredő kiadások/költségek őt terhelik.

10. §

(1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. A megállapodás feltételeit szerződésben kell rögzíteni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti feltétellel meghirdetett lakások esetében a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének költségeit,
- b) a költség(ek) bérlő(k) részére történő megtérítésének módját, valamint
- c) a munkálatok elvégzésének határidejét.

(3) A (2) bekezdésben említett munkák számlákkal igazolt ellenértékét – a lakás műszaki átvételét követő 30 napon belül – a bérbeadónak egy összegben kell a bérlő részére megfizetnie, vagy lakbérelőlegként figyelembe venni.

(4) Ha a tényleges ráfordítás költségei a tervezett költségeket meghaladják, a bérlő a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges többletkiadásainak megfizetésére tarthat igényt, amennyiben arról előzetesen tájékoztatja a bérbeadót.

(5) A bérbeadó a munkálatok elvégzésének határidejét – a bérlő kérésére – indokolt esetben, legfeljebb egy alkalommal meghosszabbíthatja.

(6) Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a lakásbérleti szerződésben meghatározott, vagy a bérbeadó által a (4) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a szerződést felmondhatja.

(7) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését a bérleti jogviszony megszűnését megelőző egy hónappal ellenőrzi, előzetes értesítés alapján. A bérlő az értesítésben közölt ellenőrzés időpontjában a lakásba jutást biztosítani, az ellenőrzést tűrni köteles.

11. §

(1) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül fogadhatja be a lakásba:

- a) házastársát, élettársát,
- b) gyermekét (örökbefogadott, mostoha-, és nevelt gyermekét),
- c) befogadott gyermekétől – az együttlakás ideje alatt vagy azt megelőzően született unokáját, valamint
- d) szülőjét (örökbefogadó, mostoha-és nevelőszülőjét).

(2) A bérlőtárs a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke (az örökbefogadott, mostoha-, és nevelt gyermeke), valamint a befogadott gyermekétől az együttlakás ideje alatt született unokája kivételével – a másik társ írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be.

(3) A (1) bekezdésen túlmenően a befogadáshoz a bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges.

(4) Az írásbeli hozzájárulásban ki kell kötni a bérlő/bérlőtárs lakásbérleti jogviszonyának megszűnését követően a visszamaradó jogcím nélküli lakáshasználó személyek a lakásból kötelesek kiköltözni.

A LAKÁSBÉRLET LÉTREJÖTTE

12. §

(1) Az önkormányzati lakásra megkötött bérleti szerződést írásba kell foglalni.

(2) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakásbérlet jogcímét,
- b) a bérlet időtartamát,
- c) a lakás adatait (cím, helyiségek alapterülete, komfortfokozat),
- d) a lakás helyiségének felszereltségét,
- e) a bérlő adatait,
- f) a bérlővel együtt költöző személyek adatait,
- g) a lakbér összegét, megfizetésének időpontját,
- h) ha a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges berendezések helyreállítását a bérlő vállalja, annak beszámításának módját,
- i) a birtokba adás időpontját,
- j) a lakásbérleti szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket,
- k) a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket.

„LAKBÉR”

13. §

(1) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérleti díját úgy kell meghatározni, a kötelezettségeket úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakásberendezéssel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

(2) A bérlőt terheli a rezsiköltségek megfizetése. A rezsiköltség körébe tartozik: az áram, a gáz, a víz, a csatorna díja, a kéményseprési és a szemétszállítási szolgáltatás igénybevételi díja.

(3) Az érvényes bérleti díjakat a rendelet 3. melléklete tartalmazza. A szociális jelleggel bérelt lakásban lakó(k) életében átmenetileg jelentősebb kiadással járó rendkívüli élethelyzet esetén a lakbér éves mértékének legfeljebb 25%-áig kérhetnek rendkívüli települési támogatást.

(4) Amennyiben képviselő-testület engedélyével a bérlő olyan felújításokat végez a lakásban, melyek egyébként a bérbeadót terhelnék, úgy a költségek a bérleti díjból levonhatóak.

A LAKÁSHASZNÁLATI DÍJ

14. §

(1) A lakást jogcím nélkül használó a bérbeadó részére lakáshasználati díjat köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbér mértékével azonos összeg.

(2) Az önkormányzati lakás használati díját emelni kell a következő mértékben és feltételek teljesülésekor:

- a) a lakbér 50 %-ával, ha a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap eltelt,
- b) a lakbér 100 %-ával, ha a jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap eltelt.

(3) A bérbeadó a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 60 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

A LAKÁSBÉRLET MEGSZÚNÉSE

15. §

(1) A bérleti szerződés megszűnik, ha:

- a) a bérleti szerződést a bérlő és a bérbeadó közös megegyezéssel megszünteti,
- b) a bérlet határozott idejű időtartama lejárt,
- c) lakás megsemmisül;
- d) az arra jogosult felmond;
- e) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
- f) a bérlő a lakást elcseréli;
- g) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították;
- h) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- i) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

(2) A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

(3) A felek úgy is megállapodhatnak, hogy a visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.

(4) A bérlő amennyiben a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor nem tudja, vagy nem képes önmaga elvégezni az (2) bekezdésben foglaltakat, azt köteles 30 nappal előbb jelezni a bérbeadónak. A felek a rendeltetésszerű használatához szükséges munkálatokat közösen felmérik, annak költségében megállapodnak, melyet a bérlő köteles megelőlegezni.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

16. §

(1) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az Ltv, szabályai az irányadók.

(2) A rendelet kihirdetésével egyidejűleg hatályát veszti a Községi Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint a községi önkormányzatot megillető bérlő kiválasztási jogok hasznosításának szabályairól szóló 3/2001. (I. 29.) számú rendelet.

(3) A rendelet kihirdetéséről a helybe szokásos módon a jegyző gondoskodik.

17. §

Ez a rendelet 2023. március 1-jén lép hatályba.

1. melléklet az 1/2023. (II. 28.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Lakás rendelet 1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet az 1/2023. (II. 28.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Lakás rendelet 2. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet az 1/2023. (II. 28.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Lakás rendelet 3. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Végső előterjesztői indokolás

A lakások és nem lakás célú helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdés értelmében önkormányzati rendeletben kell meghatározni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit.

A Községi Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint a községi önkormányzatot megillető bérlő kiválasztási jogok hasznosításának szabályairól szóló 3/2001. (I. 29.) számú rendelet felülvizsgálata során megállapítást nyert, hogy annak módosítása nem lenne elégséges, ezért új rendelet megalkotása vált szükségessé, míg a korábbi rendelet hatályát veszti.