

Álmosd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2023. (V. 26.) önkormányzati rendelete

az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról, béreinek megállapításáról és a lakhatással kapcsolatos feladatokról

Álmosd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérlete, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú melléklet a) - s) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjaiban, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában, és a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköeiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés n) és o) pontjaiban meghatározott feladatkörében eljárva, az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozóan a következőket rendeli el:

A rendelet célja

1. §

A rendelet célja, hogy a Ltv. rendelkezéseinek figyelembevételével megteremtse a bérlakás rendszer helyi kereteit, folyamatosan külön válassza a lakáshoz jutás (lakhatás) egyes formáit és megfelelő lehetőséget adjon az önkormányzati lakás és helyiséggazdálkodási feladatok ellátásához, a hatásköri, eljárási szabályok rendjének kialakításához.

A rendelet hatálya

2. §

(1) A rendelet személyi hatálya kiterjed a nagykorú magyar és Európai Unió állampolgárra.

(2) A rendelet tárgyi hatálya az Álmosd Község Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonába álló lakásokra terjed ki.

Önkormányzati lakások bérbeadása

3. §

(1) Önkormányzati lakás szociális alapon és költségalapon biztosítható.

(2) Az (1) bekezdés alapján az alábbi lakások adhatóak bérbe:

- a) * 4285 Álmosd, Fő u. 10. (Egészségház feletti lakás)
- b) * 4285 Álmosd, Kossuth u. 3.
- c) * 4285 Álmosd, Kossuth u. 23/A/B/C/D

4. §

(1) Önkormányzati lakás csak annak a személynek adható bérbe, aki az e rendeletben meghatározott feltételeknek megfelel.

(2) Egy pályázó az azonos időpontban meghirdetett lakások közül egy lakás bérletére nyújthat be pályázatot.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),
- b) a lakás épületen és településen belüli fekvését, pontos címét,
- c) a lakás lakbérének összegét,
- d) a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét,
- e) a lakások megtekintésének lehetőségét és
- f) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy a pályázatot – akár indokolás nélkül is – eredménytelennek minősítse.

(4) A pályázatot az önkormányzat hirdetőtábláján kell elhelyezni. A pályázatok benyújtására legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

(5) A pályázati ajánlatokat a meghirdetett lakásokra a hivatal által rendszeresített formanyomtatványon kell benyújtani a szükséges mellékletek csatolásával. A pályázat beadását követően a pályázónak hiánypótlásra legfeljebb egy alkalommal van lehetősége.

(6) A pályázati ajánlatokat az Álmosdi Közös Önkormányzati Hivatalba kell benyújtani.

(7) A pályázatban meghatározott feltételeknek megfelelő személyek közül a Pénzügyi, Ügyrendi és Szociális Bizottság javaslatát figyelembe véve a Képviselő-testület jelöli ki a bérlőt.

(8) Önkormányzati bérlakásra – a hasznosítás módjától függetlenül – határozatlan, vagy legfeljebb 2 évi határozott időtartamra köthető szerződés. A bérleti szerződés határozott idejének lejártával a szerződés meghosszabbítható, amennyiben a hatályos rendelet feltételei együttesen fennállnak.

(9) A (8) bekezdésben foglaltaktól a Képviselő-testület abban az esetben eltekinthet, ha a lakásban munkakörénél fogva köznevelési ellátásban, egészségügyi alapellátásban vagy a település közbiztonságának biztosításában közreműködő személy lakik.

(10) Amennyiben a pályázatot a kiíró eredménytelennek nyilvánítja, 3 hónapon belül új pályázatot kell kiírni. Az új pályázati eljárás lezárásáig, de legfeljebb 3 hónapig a korábbi bérleti szerződés – a bérlő igénye esetén – meghosszabbítható.

(11) A lakásbérleti szerződést az önkormányzat nevében a polgármester köti meg a pályázatot elnyert személlyel.

Bérlő kijelölés feltételei

5. §

(1) **Költségelven** bérbe adott lakás bérlőjévé bérlőjéül az jelölhető ki, aki az alábbi feltételek mindegyikének megfelel:

- a) neki, vagy a vele együtt költöző családtagjának van rendszeres jövedelme, és az egy főre eső jövedelem eléri a szociális vetítési alap 250%-át,
- b) a kérelem benyújtásának időpontjában korábbi, önkormányzati lakás bérletéből származó, az Önkormányzatnál nyilvántartott tartozása nincs,
- c) két havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot adott át a bérbeadónak.

(2) A költségelven kiadott lakásokra vonatkozó bérbeadási jogokat a képviselő-testület gyakorolja. A képviselő-testület előnyben részesítheti az önkormányzatnál vagy intézményeinél dolgozó munkavállalókat.

(3) A szociális helyzet alapján a következő feltétel mellett lehet bérbe adni a lakást:

- a) A lakásba költöző közeli hozzátartozók egy főre eső jövedelme a lakás bérbeadásakor ne haladja meg a szociális vetítési alap 250%-át.
- b) A jövedelem számításánál a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Sztv.) rendelkezéseit kell figyelembe venni.

(4) Ha a bérlő kijelölésére jogosult eltérően nem rendelkezik, a bérlő és a vele együtt lakó házastársa közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.

(5) Az önkormányzati lakásban lévő, megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó társbérlő részére, a megüresedéstől számított 15 napon belül írásbeli kérelmére kiadható.

Lakbérek mértékének meghatározása és a lakbértámogatás szabályai

6. §

(1) A költségelví lakbér mértéke **30.000.- forint /hó.**

(2) A szociális lakbér mértéke **25.000.- forint/ hó.**

7. §

(1) A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 10. napjáig köteles az Önkormányzatnak számla ellenében megfizetni.

(2) A bérlő minden hónap 15. napjáig igazolni köteles az Álmosdi Közös Önkormányzati Hivatal felé az előző hónapban esedékes közüzemi szolgáltatások - áram, gáz, ivóvíz, szennyvíz, hulladékszállítás - díjának befizetését.

(3) A bérleti díj mértékét a Képviselő-testület évente egy alkalommal felülvizsgálja. A felülvizsgálat alkalmával maximum 50%-os mértékben emelhető a bérleti díj.

(4) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a bérelt lakásban lakni.

(5) Az Önkormányzat a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglaltak teljesítését egy naptári évben két alkalommal ellenőrzi.

(6) A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy a bérlő két hónapot meghaladó távolléte esetére, bejelentési kötelezettsége van, illetve, hogy 8 napon belül igazolási kérelemmel élhet.

8. §

(1) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a bérlő havonként lakbértámogatásra jogosult, ha a családjában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alapösszegének 150 %-át.

(2) A lakbértámogatás összege a szociális vetítési alap egytizede. A lakbértámogatást évente kell igényelni.

(3) A támogatás igénylésére, megállapítására az Sztv. 45. § települési támogatásra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

(4) Nem állapítható meg támogatás annak a bérlőnek,

- a) akinek, vagy a vele együtt élőknek az önkormányzat több jogcímen folyósít szociális juttatást,
- b) aki jogcím nélküli lakáshasználó
- c) lakbérfizetési kötelezettségének nem tett határidőben eleget, és ebből hátraléka keletkezett.

(5) A támogatást a lakbér havi összegéből le kell vonni, a bérlő a támogatással csökkentett összeget köteles megfizetni.

(6) A támogatásra való jogosultságot évente felül kell vizsgálni.

9. §

(1) A bérlő köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben vagy más megállapodásban meghatározott külön szolgáltatás díját.

(2) A külön szolgáltatás díját önkormányzati rendelet, illetőleg más jogszabály keretei között a bérbeadó állapítja meg.

A bérleti szerződés tartalma

10. §

A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a bérlő, valamint a vele együtt költöző személyek nevét, születési helyét, idejét, anyja nevét,
- b) a lakás címét, helyrajzi számát, hasznos alapterületének nagyságát, komfortfokozatát, a lakás helyiségeit,
- c) az önkormányzati tulajdonjogra történő utalást, a bérbeadás jogcímét,
- d) a lakás birtokba adásának időpontját, a bérleti jogviszony időtartamát, feltételeit, a fizetendő lakbér összegét, megfizetésének módját és időpontját,
- e) amennyiben a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét a bérlő vállalja, a bérlőt terhelő kötelezettségeket, az elvégzendő munkálatok jellegét, határidejét, a költségek viselésének módját és feltételeit,
- f) a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő kötelezettségeit,
- g) a lakásba fogadás szabályait,
- h) a bérlő állagmegórással kapcsolatos feladatait, és kötelezettségeit,
- i) a bérleti szerződés meghosszabbításának lehetőségéről történő tájékoztatást,
- j) a felmondás alapjául szolgálható okokat,

A felek jogai és kötelezettségei

11. §

(1) Az Önkormányzat a lakást a bérlő részére a bérleti szerződésben meghatározott időpontban, lehetőleg tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át.

(2) A lakás átadásakor leltárt kell készíteni, amelyben fel kell tüntetni a lakás és a lakberendezések tényleges állapotát. A bérlő az átvételt a leltár aláírásával elismeri.

(3) Amennyiben a bérbeadó és a bérlő abban állapodnak meg, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba, és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakberendezésekkel, a bérbeadó költségterítésként a mindenkori átlagos, gazdaságos munkamenetben elfogadható összeget veheti figyelembe. Ebben az esetben a bérlő választása szerint költségeinek megtérítésére, vagy bérbeszámításra jogosult.

(4) A bérlő köteles:

- a) a lakást rendeltetésszerűen a bérleti szerződésnek megfelelően használni,
- b) a lakással átadott lakberendezések megőrzéséről, állagmegóvásáról gondoskodni,
- c) a lakást és a hozzá tartozó udvart tisztán tartani,
- d) a közüzemi díjakat megfizetni,

(5) Az épülethez tartozó közös használatú helyiségek és területek rendben tartását a közös használatot megvalósító felek a használat mértéke szerint kötelesek teljesíteni.

(6) A közös használatú helyiségek, területek átalakításához, korszerűsítéséhez a bérbeadó hozzájárulása szükséges.

(7) A lakásbérlemény korszerűsítésekor, felújításakor a bérleti jog a munkák időtartamára szünetelhet. A szünetelés időtartamában a bérlő és a bérbeadó megállapodása az irányadó. A lakás állagmegóvason túl történő korszerűsítése, felújítása a bérbeadó kötelezettsége

A jogcím nélküli használat

12. §

(1) Az önkormányzati lakást jogcím nélkül használó személy a jogcím nélküli használat kezdetétől fogva lakáshasználati díjat köteles fizetni a bérbeadó részére.

(2) A használati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig a lakásra megállapított bérleti díjjal azonos, két hónap elteltével pedig a használati díj a bérleti díj kétszerese.

(3) A jogcím nélküli lakáshasználó által fizetendő lakáshasználati díj nem mérsékelhető, és arra részletfizetési kedvezmény sem adható. A jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezésre nem tarthat igényt.

A bérbeadói hozzájárulás szabályai

13. §

(1) A bérlő a lakásba más személyt a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) 21. §-ban meghatározottakon túl csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A bérbeadó a lakásba történő befogadásnál csak a Polgári Törvénykönyvben szabályozott közeli hozzátartozó befogadását támogatja, abban az esetben, ha azok lakhatása másképp nem oldható meg.

(3) A bérbeadó megtagadhatja a hozzájárulást, ha

- a) a bérlőnek bérleti díj tartozása van,
- b) a bérlő és a vele együtt lakó személyek lényegesen rosszabb körülmények közé kerülnének
- c) a befogadást kérő személy önálló lakástulajdonnal, tulajdoni hányaddal, lakás haszonélvezeti jogával, önkormányzati lakásnak a bérleti vagy bérlőtársi jogával rendelkezik.

(4) A bérbeadó írásbeli hozzájárulásában ki kell kötni, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően a lakásba hozzájárulással befogadott személyek a lakásból kötelesek térítési és elhelyezési igény nélkül kiköltözni.

(5) Amennyiben a bérbeadónak tudomására jut, hogy a lakásban hozzájárulása nélkül más személy is lakik befogadottként, köteles a bérlőt felszólítani a befogadott személy lakáshasználatának 8 napon belüli megszüntetésére. Amennyiben a bérlő a felszólításnak nem tesz eleget, a bérbeadó felmondhatja a szerződést.

Az albérlet

14. §

(1) A képviselő-testület önkormányzati tulajdonú lakás meghatározott időre történő albérletbe adásához hozzájárulhat a következő feltételekkel:

- a) csak a lakás legfeljebb 50 %-nak bérbeadásáról lehet szó,
- b) nem lakás céljára nem lehet albérletbe adni a lakást,
- c) az albérletbe adást írásba kell foglalni, melyet be kell nyújtani az önkormányzathoz,
- d) az albérleti díj a főbérlő és az albérelő szabad megállapodásán alapul,
- e) az albérletbe adás legfeljebb 1 éves időtartamra lehetséges,
- f) az önkormányzat a hozzájárulást visszavonhatja 90 napos felmondási határidővel.

(2) Az albérleti szerződés érvényességéhez szükséges a bérbeadó írásbeli hozzájárulása, továbbá tartalmaznia kell az albérelő által kizárólagosan használni kívánt helyiség megnevezését, az albérlet díját és időtartamát.

(3) Amennyiben a bérlő bérleti jogviszonya megszűnik, az albérelő elhelyezéséről maga köteles gondoskodni. Erre az írásbeli hozzájárulásban az albérelő figyelmét fel kell hívni. Ha a bérbeadónak tudomására jut, hogy a bérlő a hozzájárulása nélkül albérleti jogviszonyt létesített, köteles a bérlőt felszólítani az albérlet 8 napon belüli megszüntetésére. Amennyiben a bérlő a felszólításnak nem tesz eleget, bérbeadó felmondhatja a bérleti szerződést.

A lakásbérlet megszűnése

15. §

(1) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a felek másik lakás biztosításában is megegyezhetnek, amely egy komfortfokozattal alacsonyabb komfortfokozatú lehet.

(2) A másik lakás biztosítása mellett a bérbeadó megtéríti a másik lakás biztosításának lakásváltoztatással kapcsolatban felmerült, számlával igazolt, indokolt költségeit.

(3) Cserelakás felajánlása helyett – megállapodás alapján – pénzbeli térítés is fizethető, melynek mértéke nem haladhatja meg a szociális vetítési alap harmincszoros értékét. A bérlő pénzbeli térítés esetén elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

16. §

(1) A határozatlan idejű lakásbérleti szerződést írásban a bérbeadó úgyis felmondhatja, hogy a bérlő részére ugyanazon a településen cserelakást ajánl fel.

(2) A cserelakás lehet eggyel alacsonyabb komfortfokozatú.

(3) Cserelakás helyett pénzbeli térítés is fizethető, melynek mértékére a felek megállapodása az irányadó. A mérték nem lehet magasabb a szociális vetítési alap negyvenszeres értékénél.

(4) A bérlő kérheti a lakásváltoztatással kapcsolatban felmerült, indokolt költségeinek számlával igazolt megtérítését.

(5) Pénzbeli térítés esetén a bérlő maga köteles elhelyezéséről gondoskodni.

17. §

Lakásbérleti szerződés megszűnése esetén a lakásban visszamaradó személy az Lt. alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével másik lakásra nem tarthat igényt.

Az elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítésének feltételei

18. §

(1) Az Lt. alapján elővásárlási joggal érintett lakások esetén:

- a) a lakás vételárának mértékét szakértő véleményének kikérése mellett a tulajdonos határozza meg,
- b) a tulajdonos a bent lakó elővásárlási jog jogosultja részére a megállapított vételár 20%-át vételárkedvezményként biztosítja, ha a vevő családjában az egy főre eső jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap 250%-át,
- c) a szerződés megkötésekor a fizetendő első vételár részlet mértéke nem lehet több, mint a vételár 20%-a, ha a vevő és a családjában élők egy főre eső jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap 250%-át,
- d) a vételár kialakítása során az Lt. erre vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.

(2) Az első vételárrészlet után fennmaradó vételárhátralék maximum 15 év alatt havi egyenlő részlettel fizethető meg, ha az (1) bekezdésben foglalt jövedelmi helyzet áll fenn.

(3) A vételár-hátralékot megfizetéséig a mindenkori jegybanki alapkamattal megemelve kell az eladó részére megfizetni, ill. rászorultság esetén kamatmentességet biztosíthat a képviselő-testület.

(4) A vételárhátralék összegű megfizetése esetén a vevőt a fennálló hátralék 10%-a vételárkedvezményként illeti meg, ha a családjában az egy főre eső jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap 250%-át.

(5) A vevőt és az eladót a megtett ajánlatokra maximum egy év ajánlati kötöttség illeti meg. Az ajánlat tartalmának e paragrafusban foglaltakat tartalmaznia kell.

Az elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítésének feltételei

19. §

(1) Az Lt. alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladása esetén a tulajdonos ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi érték alapján alakítja ki a vételárat, amittől indokolt esetben eltérhet.

(2) A tulajdonos a vevő részére a vételár megfizetésére részletfizetési kedvezményt biztosíthat.

(3) A vevő tulajdonjoga csak a teljes vételár kiegyenlítése esetén jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba.

Az önkormányzati lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának szabályozása

20. §

(1) Az önkormányzat a lakásértékesítésből származó bevételét lakáscélú lakossági adósságkezelés során a hitelintézettől felvett lakáskölcsönre fennálló tartozás kiegyenlítésére, tovább településrendezési tervek kialakítása szerint lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére, építési telkek kialakítására, lakásépítési és lakásvásárlási támogatás nyújtására, emberi lakhatás céljára nem alkalmas telepek felszámolására, csereingatlan biztosítására irányuló kötelezettség teljesítésére, önkormányzati lakás létesítésére, használt lakás vásárlására, köztség rehabilitációra, az EU források felhasználásához szükséges önrész biztosítására, fordíthatja.

(2) A képviselő-testület az (1) bekezdésben szabályozott felhasználás mértékéről és céljáról minden évben a költségvetési rendeletben dönt.

(3) A lakáscélú értékesítésből származó bevételeket az önkormányzat elkülönített számlán köteles kezelni.

Szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése

21. §

(1) A szociális intézményből elbocsátott személynek, ha a lakásügyi hatóság javára az intézménybe utaláskor a bérlő a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le, hasonló összegű pénzbeli térítés mellett biztosíthat bér lakást.

(2) A pénzbeli térítés mértékének meghatározásakor az inflációval növelt összeget kell megfizetni az elbocsátott személynek.

22. §

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



Tóth Sándor
polgármester



dr. Medve Erzsébet
jegyző

Kihirdetési rendelkezés:
A rendeletet kihirdettem:
Álmósd, 2023. 05. 26.

dr. Medve Erzsébet
jegyző



Végső előterjesztői indokolás

A helyi igényeknek való megfelelés.

