

Álmosd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2024. (XI. 18.) önkormányzati rendelete

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

Álmosd Község Önkormányzatának célja, hogy a helyi bérlakás rendszer kereteit, formáit, az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodás feltételrendszerét meghatározza. A fentiekben meghatározott célok elérése érdekében Álmosd Község Önkormányzatának képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében, a 42. §-ban, az 54. § (1) bekezdés a) pontjában, illetve az 58. § (2)-(3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában és 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 hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés n) és o) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozóan az alábbi rendeletet alkotja:

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet személyi hatálya kiterjed a nagykorú magyar és Európai Unió állampolgárra.
- (2) A rendelet tárgyi hatálya az Álmosd Község Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra terjed ki.

2. Önkormányzati lakások bérbeadása

2. §

- (1) Önkormányzati lakás szociális alapon és költségalapon biztosítható.
- (2) Az (1) bekezdés alapján az alábbi lakások adhatóak bérbe:
- a) 4285 Álmosd, Fő utca 10. (Egészségház feletti lakás)
 - b) 4285 Álmosd, Kossuth utca 3.
 - c) 4285 Álmosd, Kossuth utca 23/A.
 - d) 4285 Álmosd, Kossuth utca 23/B.
 - e) 4285 Álmosd, Kossuth utca 23/C.
 - f) 4285 Álmosd, Kossuth utca 23/D.

3. A pályázat beadásának feltételei

3. §

- (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 e rendelet 1. melléklete szerinti formanyomtatványon kell benyújtani a szükséges, e rendelet 2. melléklet, 3. melléklet, 4. melléklet szerinti nyilatkozatok 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 eltekint, 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) Az 5. melléklet szerinti lakásbérleti szerződést az önkormányzat nevében a polgármester köti meg a pályázatot elnyert személlyel.

(12) A megüresedett lakás vagy lakások esetén a pályázat kiírásáról a polgármester 5 napon belül dönt.

4. Bérlőkijelölés feltételei

4. §

(1) Költségelven bérbé adott lakás bérlőjének 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 bérbeadói 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 rendelkezéseit kell figyelembe venni.

(4) A bérlőtársi szerződés a kérelmező felek és a bérbeadó között a bérlő és a leendő bérlőtárs közös kérelmére köthető, feltéve, hogy a leendő bérlőtárs – a bérleti jogviszony jellegétől függően – megfelel az e rendeletben foglalt egyéb feltételeknek. A házastársak 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.

5. Lakbérek mértékének meghatározása és a lakbértámogatás szabályai

5. §

(1) A költségelvű lakbér mértéke 30 000 forint/hó.

(2) A szociális lakbér mértéke 25 000 forint/hó.

6. §

(1) A bérleti díj mértékét a Képviselő-testület évente egy alkalommal – a Rendelet módosításával egyidejűleg - felülvizsgálja. A felülvizsgálat alkalmával maximum 50 %-os mértékben emelhető a bérleti díj.

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

(3) Az Önkormányzat a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglaltak teljesítését egy naptári évben maximum két alkalommal ellenőrizheti. Az ellenőrzésre előzetes értesítés nélkül kerülhet sor.

(4) A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy a bérlő köteles előzetesen bejelenteni, ha a bérleményt két hónapot meghaladóan nem használja.

7. §

(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 lakbértámogatás 12 hónapra, illetve, ha a bérleti szerződésből kevesebb, mint 12 hónap van hátra, a bérleti szerződés még hátralévő időszakára állapítható meg.

(3) A támogatás igénylésére, megállapítására a települési támogatásokra vonatkozó mindenkor hatályos önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

(4) Nem állapítható meg támogatás annak a bérlőnek,

a) aki jogcím nélküli lakáshasználó,

b) 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. Bérleti szerződés felülvizsgálata

8. §

(1) A szociális helyzet alapján kötött bérleti szerződéseket évente felül kell vizsgálni.

(2) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott felülvizsgálat alapján a bérlő már nem jogosult szociális bérlakásra, a bérbeadó a felülvizsgálatot követő hónap 1. napjától a lakásbérleti szerződést módosítja, ezzel egyidejűleg a fizetendő lakbér összegét a költségelvű lakbérmértéknek megfelelően módosítja.

7. Szolgáltatások díjai

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, illetve más jogszabály keretei között a bérbeadó állapítja meg.

(3) A szolgáltatási díj havi összege: A víz- és csatornadíjnak a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőre való áthárításáról szóló 18/1990. (I. 31.) MT rendelet 2. § (2) bekezdés b) pontja szerinti esetekben, a bérlő által fizetendő víz- és csatornadíj alapjául szolgáló norma a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet 8. melléklete alapján a jelen rendelet 6. mellékletében meghatározott mennyiség és a közműszolgáltató által alkalmazott díj szorzata.

8. 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 állagmegóvással kapcsolatos feladatait, és kötelezettségeit,
- i) a bérleti szerződés meghosszabbításának lehetőségéről történő tájékoztatást,
- j) a felmondás alapjául szolgálható okokat.

9. A felek jogai és kötelezettségei

11. §

(1) Az Önkormányzat a lakást a bérlő részére a bérleti szerződésben meghatározott időpontban, 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 költségtérítésként 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 lakás állagmegóváson túl történő korszerűsítése, felújítása a bérbeadó kötelezettsége.

10. 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.

11. 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. §-ában meghatározottakon túl csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A bérbeadó a lakásba történő befogadásnál csak a Polgári Törvénykönyvben szabályozott közeli hozzátartozó befogadását támogatja.

(3) A bérbeadó megtagadhatja a hozzájárulást, ha

- a) a bérlőnek bérleti díj tartozása van,
- b) a bérlő és a vele együtt lakó személyek egy főre eső havi jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap 450 %-át,
- 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.

12. Az albérlet

14. §

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

- a) a lakás legfeljebb 50 %-a adható albérletbe,
- b) nem lakás céljára nem lehet albérletbe adni a lakást,
- c) az albérletbe adást írásba kell foglalni, melyet az albérleti szerződés hatályba lépését megelőző 30 nappal korábban be kell nyújtani az önkormányzathoz,
- d) az albérleti díj a főbérlő és az albérlő szabad megállapodásán alapul,
- e) az albérletbe adás legfeljebb 1 éves időtartamra lehetséges.

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

13. 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 úgy is 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 negyvenszeresénél.

(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.

14. Az elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítésének feltételei

18. §

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

- a) a lakás vételárának mértékét ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi érték figyelembevételével 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 vételárrészlet 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 megfizetéséig a mindenkori jegybanki alapkamattal megemelve kell az eladó részére megfizetni.

(4) Amennyiben a vevő és a családjában élők egy főre eső jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap 450 %-át, - a (3) bekezdéstől eltérően - a képviselő-testület a vevő kérelmére kamatmentességet biztosíthat.

(5) A vételárhátralék egyösszegű 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.

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

15. 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.

(2) A tulajdonos a vevő részére a vételár megfizetésére részletfizetési kedvezményt biztosíthat, amennyiben a vevő és a családjában élők egy főre eső jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap 450 %-át.

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

16. 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, község 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.

17. 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 bérletet.

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

22. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az Lt. második részében foglalt eltérésekkel, valamint a jelen rendelet 22–23. §-ában meghatározott eltérésekkel megfelelően kell alkalmazni.

(2) Az önkormányzati helyiség bérét vagy bérleti díjának mértékét a bérbeadó nem rendeleti tárgyként, határozatával szabályozza.

(3) Helyiség bérleti jogának cseréjéhez a bérlő kérelmére a bérbeadó hozzájárulása szükséges.

(4) Önkormányzati tulajdonú helyiség esetén a hozzájárulás feltétele, hogy a tulajdonos a csere folytán anyagi hátrányt ne szenvedjen.

(5) A bérbeadó, illetve tulajdonos jogosult a tevékenységi kör meghatározására.

(6) A bérleti jogviszonyt az elhunyt bérlő házastársa és egyenesági leszármazottja jogosult folytatni, amennyiben a helyiségben vállalkozási tevékenységet kívánnak folytatni.

23. §

(1) A bérlő a helyiséget a bérbeadó előzetes hozzájárulásával az alábbi okok miatt és időtartamra adhatja albérletbe:

- a) határozott idejű gyógykezelés időtartamára,
- b) szülési szabadság, gyed, gyes időtartamára.

(2) A bérlő a helyiség legfeljebb 50 %-át adhatja albérletbe, amennyiben:

- a) a bérlőnek a szerződése alatti időszakban a megváltozott körülményei miatt így biztosítható a helyiség gazdaságos kihasználtsága,
- b) a bérlő és az albérlő tevékenysége együttesen is folytatható.

(3) A megállapodás kizárólag akkor érvényes, amennyiben ahhoz a bérbeadó írásban hozzájárult.

(4) A bérbeadó a hozzájárulást megtagadhatja, ha az albérlő az általa folytatni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik, tevékenysége külön jogszabályba ütközik, vagy zavarja a környék nyugalma.

24. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére a 18–19. § rendelkezéseit az e §-ban foglalt eltérésekkel kell megfelelően alkalmazni.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő, elővásárlási joggal érintett helyiségek a következő feltételekkel értékesíthetők:

- a) a vételár mértékét a tulajdonos határozza meg ingatlanforgalmi értékbecslő bevonásával,
- b) a tulajdonos részletfizetési kedvezményt biztosíthat, amennyiben a vevő havi jövedelme nem éri el a szociális vetítési alap 300 %-át,
- c) részletfizetési kedvezmény esetén legalább 50 % előtörlesztés szükséges,
- d) a vételár hátralékot a mindenkori jegybanki alapkamattal együtt kell megfizetni az eladó részére,
- e) a vételár nem lehet alacsonyabb az ingatlanforgalmi értékbecslő által meghatározott helyi forgalmi értéknél.

(3) A vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba csak a teljes vételár megfizetése esetén jegyeztethető be.

25. §

(1) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiség értékesítése esetén a vételárat az eladó a mindenkori piaci forgalmi értéknek megfelelően, ingatlanforgalmi értékbecslő bevonásával alakítja ki.

(2) Vevő a vételárat egy összegben tartozik megfizetni.

(3) A vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba a vételár megfizetése után jegyeztethető be.

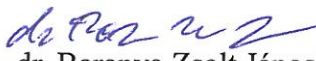
18. Záró rendelkezések

26. §

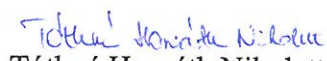
E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Álmosd Község Önkormányzata az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról, béreinek megállapításáról és a lakhatással kapcsolatos feladatokról szóló 7/2023. (V. 26.) önkormányzati rendelet.

27. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

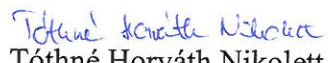

dr. Baranya Zsolt János
polgármester




Tóthné Horváth Nikolett
jegyző

Záradék: Álmosd Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Álmosd Község Önkormányzata az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról, béreinek megállapításáról és a lakhatással kapcsolatos feladatokról szóló 12/2024. (XI. 18.) önkormányzati rendeletét a helyben szokásos módon 2024. november 18. napján kihirdettem.

Álmosd, 2024. november 18.


Tóthné Horváth Nikolett
jegyző



PÁLYÁZAT

önkormányzati tulajdonú lakás bérbevételére

I. A pályázó adatai:

Családi és utóneve:.....
Születési családi és utóneve:
Születési helye, ideje:
Anyja neve:
Jelenlegi lakóhelye:
Jelenlegi lakóhelyére való bejelentkezésének dátuma:
Jelenlegi tartózkodási helye:
Jelenlegi tartózkodási helyére való bejelentkezésének dátuma:
Telefonszám:
E-mail:

II. A pályázó együttműködő hozzátartozóinak adatai:

1. A pályázó házastársának, élettársának adatai:

Családi és utóneve:.....
Születési családi és utóneve:
Születési helye, ideje:
Anyja neve:
Jelenlegi lakóhelye:
Jelenlegi lakóhelyére való bejelentkezésének dátuma:
Jelenlegi tartózkodási helye:
Jelenlegi tartózkodási helyére való bejelentkezésének dátuma:

2. A pályázó gyermekeinek adatai:

a)

Családi és utóneve:.....
Születési családi és utóneve:
Születési helye, ideje:
Jelenlegi lakóhelye:
Jelenlegi tartózkodási helye:

b)

Családi és utóneve:.....
Születési családi és utóneve:
Születési helye, ideje:
Jelenlegi lakóhelye:
Jelenlegi tartózkodási helye:

c)

Családi és utóneve:.....
Születési családi és utóneve:
Születési helye, ideje:
Jelenlegi lakóhelye:
Jelenlegi tartózkodási helye:

d)

Családi és utóneve:.....
Születési családi és utóneve:
Születési helye, ideje:
Jelenlegi lakóhelye:
Jelenlegi tartózkodási helye:

e)

Családi és utóneve:.....
Születési családi és utóneve:
Születési helye, ideje:
Jelenlegi lakóhelye:
Jelenlegi tartózkodási helye:

f)

Családi és utóneve:.....
Születési családi és utóneve:
Születési helye, ideje:
Jelenlegi lakóhelye:
Jelenlegi tartózkodási helye:

III. A lakásigénylés indoklása:

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

IV. Nyilatkozatok:

1. Tudomásul veszem, hogy ezen kérelemben és a csatolt igazolásokban közölt adatok valóságát Álmosd Község Önkormányzata a rendelkezésére álló nyilvántartások és az illetékes hatóságok útján ellenőrizheti.
2. Tudomásul veszem, hogy a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS (EU) 2016/679 RENDELETE (2016. április 27.), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény értelmében Álmosd Község Önkormányzata és az Álmosdi Közös Önkormányzati Hivatal, mint adatkezelő, a pályázat keretében megadott adatokat a pályázat elbírálása, a felek között létrejövő szerződés megkötése érdekében és a jövőben a szerződés teljesítése érdekében az ahhoz szükséges mértékben kezeli.
3. Hozzájárulok, hogy a személyes adatokat az önkormányzati hivatalok egységes irattári tervének kiadásáról szóló 78/2012. (XII. 28.) BM rendeletben rögzített megőrzési idő lejártáig az önkormányzat jogosult kezelni.

4. Kijelentem, hogy az Álmosd Község Önkormányzata által meghirdetett „Pályázat önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadására” elnevezésű, pályázati kiírásban meghatározott pályázati feltételeket megismertem, azokat elfogadom.
5. Kijelentem, hogy a beadott pályázati dokumentációban (kérelem, mellékletek) szereplő minden adat a valóságnak megfelel, igazolható, az összes - a pályázat elbírálását érdemben befolyásoló lényegi (releváns) - információt tartalmazza, azok közül egyet sem titkoltam el. Ezeken kívül más mellékletet nem nyújtok be.
7. Anyagi és büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok és nyilatkozatok a valóságnak megfelelnek.

Álmosd, 20.....

.....
pályázó aláírása

.....
házastárs / élettárs aláírása

FIGYELEM!

A kérelem, nyilatkozat vagy a kérelemhez csatolandó valamely dokumentum valóságnak nem megfelelő, hiányos vagy téves kitöltése, hiánya, érintettek általi alá nem írása a pályázat érvénytelenségét és a pályázatból történő kizárást vonja maga után!

Fentieket Álmosd Község Önkormányzata ellenőrizni jogosult, pályázó pedig köteles az ellenőrzés során együttműködni.

Mellékletként csatolandó dokumentumok:

1. Pályázó és együtt költöző hozzátartozói személyazonosító igazolványának és lakcímkártyájának bemutatása.
2. Nyilatkozat arról, hogy a pályázó és együtt költöző hozzátartozói együttesen rendelkeznek a bérleti díj és a közüzemi díjak fedezéséhez szükséges jövedelemmel.
3. Nyilatkozat arról, hogy a pályázó és együtt költöző nagykorú hozzátartozói a pályázati felhívás mellékletét képező bérleti szerződést elfogadják, a pályázat pozitív elbírálása esetén Álmosd Község Önkormányzatával bérleti szerződést köt/kötnek.
4. Jegyzői igazolás arról, hogy a pályázó és a vele együtt költöző nagykorú hozzátartozóinak Álmosd Község Önkormányzata felé tartozása nem áll fenn.
5. A pályázó és a pályázóval együtt költöző nagykorú hozzátartozó nyilatkozata, hogy jelenleg mely közüzemi szolgáltatásokat (víz, gáz, villany, kuka) veszik igénybe. A fennálló közüzemi szerződésekhez kapcsolódó utolsó számla, mellyel igazolja, hogy közüzemi tartozása nem áll fenn.
6. Munkaviszony, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony fennállása esetén munkáltatói igazolás a pályázat benyújtását megelőző hónap nettó jövedelméről.

2. melléklet a 12/2024. (XI. 18.) önkormányzati rendelethez

NYILATKOZAT

bérleti és közüzemi díjak fedezéséhez szükséges jövedelemről

Aluírott _____ Álmosd, _____

utca _____ szám alatti lakos, mint pályázó nyilatkozom, hogy a lakások bérleti díjához és a közüzemi díjak fedezéséhez szükséges jövedelemmel rendelkezünk.

Álmosd, 20.....

.....
pályázó

.....
pályázóval együtt költöző nagykorú hozzátartozó
(mint leendő bérlőtárs)

3. melléklet a 12/2024. (XI. 18.) önkormányzati rendelethez

NYILATKOZAT

bérleti szerződés elfogadásáról

Aluírott _____ Álmosd, _____

utca _____ szám alatti lakos, mint pályázó nyilatkozom, hogy az önkormányzati tulajdonú lakás bérbevételére kiírt pályázat mellékletét képező bérleti szerződés tervezetét megismertem, az abban foglaltakat elfogadom. Nyilatkozom továbbá, hogy pályázatom pozitív elbírálása esetén Álmosd Község Önkormányzatával bérleti szerződést kötök.

Álmosd, 20.....

.....
pályázó

.....
pályázóval együtt költöző nagykorú hozzátartozó
(mint leendő bérlőtárs)

NYILATKOZAT
közüzemi szerződésekről

Alúírott _____ Álmosd, _____ utca
_____ szám alatti lakos, mint pályázó nyilatkozom, hogy én vagy a velem együtt költöző nagykorú hozzátartozom jelenleg az alábbi közüzemi szerződésekkel rendelkezem / rendelkezik:

Sorszám	Közüzemi szolgáltató neve	a megfelelő válasz(ok) aláhúzással jelölendők!	Szolgáltatás neve
1.	MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. (1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 20.)	igen nem előrefizetős kártyás	áram
2.	Tiszamenti Regionális Vízművek Zrt. (TRV Zrt.) (5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 5.)	igen nem szűkített	víz
3.	MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. (1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 20.)	igen nem	gáz
4.	Nemzeti Hulladékgyűjtési és Vagyongazdálkodási Koordináló és Vagyongazdálkodó Zrt. (NHKV Zrt.) 1036 Budapest, Lajos utca 103.	igen nem	kuka

A közüzemi szerződésekhez kapcsolódó utolsó számlával igazolom, hogy közüzemi tartozásom nem áll fenn.

Tudomásul veszem, hogy a pályázatom pozitív elbírálása esetén a bérelt ingatlanra vonatkozóan új közüzemi szerződést kell kötnöm. Ezzel egyidejűleg a jelenleg fennálló közüzemi szerződéseket fel kell bontanom, illetve a lakásban maradó nagykorú személyre kell átíratnom. Az ezzel kapcsolatos ügyintézéséről tudomással bírok.

Álmosd, 20.....

.....
pályázó

.....
pályázóval együtt költöző nagykorú hozzátartozó
(mint leendő bérlőtárs)

Lakásbérleti szerződés **(határozott időre, 2 évre szóló)**

I. A felek megnevezése

Bérbeadó

Neve: Álmosd Község Önkormányzata
Székhelye: 4285 Álmosd, Fő u. 10.
Törzskönyvi nyilvántartási száma: 728867
Adószáma: 15728867-2-09
Képviselője: dr. Baranya Zsolt János polgármester
(a továbbiakban: Bérbeadó)

Bérlő

Neve:
Születési neve:
Lakcíme:
Anyja születési neve:
Születési hely és idő:
Adóazonosító jele:
Személyi igazolvány száma:
(a továbbiakban: Bérlő)

Bérlőtárs

Neve:
Születési neve:
Lakcíme:
Anyja születési neve:
Születési hely és idő:
Adóazonosító jele:
Személyi igazolvány száma:
(a továbbiakban: Bérlőtárs)

II. A bérleti szerződés tárgya és tartalma

1. A Bérbeadó a bérlakások közül napjától bérbe adja a kizárólagos tulajdonában álló Álmosd község belterület helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a természetben 4285 Álmosd, szám alatt található összkomfortos lakást (a továbbiakban: bérlemény) – amelynek az összes hasznos alapterülete m² – a jelenleg ott található.
2. A Bérlő kijelenti, hogy az 1. pontban részletezett ingatlant határozott időre bérleti díj ellenében bérbe veszi.
3. A bérleti díj összege 30.000 Ft/hó.
4. A Bérlő a bérleti díjat havonta előre, minden hónap tizedik napjáig köteles a Bérbeadónak:

- átutalni az Álmosd Község Önkormányzata 60600084-11080824-00000000 számú bank-számlájára, vagy
 - a házipénztárba készpénzben befizetni.
5. A Bérbeadó a szerződés aláírásával egyidejűleg átruházza a bérlemény birtokát a Bérelőre, és a felek ezzel egyidejűleg külön leltárban rögzítik azokat a berendezési és felszerelési tárgyakat, valamint azok állapotát, amelyeket a Bérbeadó a lakással együtt a Bérelő rendelkezésére bocsát. Ugyancsak itt rögzítik a közüzemi fogyasztásmérők állását is.
 6. A Bérelő a szerződés aláírásával egyidejűleg befizet a Bérbeadó házipénztárába 2 havi bérleti díjnak megfelelő összeget (60.000.- forintot, azaz hatvanezer forintot), amelynek rendezésére a bérleti jogviszony megszűntetésekor kerül sor.
 7. A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a közüzemi díjakat a Bérbeadó által kiállított számla alapján a Bérbeadónak megfizeti, aki azt ezt követően átutalja a közszolgáltatók számára.
 8. A Bérbeadó a bérlet teljes időtartama alatt:
 - a) jogosult a bérlemény rendeltetésszerű használatát Bérelő szükségtelen háborítása nélkül, előre egyeztetett időpontban ellenőrizni;
 - b) szavatol azért, hogy harmadik személynek a bérleményre vonatkozóan nincs olyan joga, amely Bérelőt a bérlemény használatában korlátozza, vagy megakadályozza;
 - c) köteles a Bérelő által jelzett, használatot akadályozó, az épület és a bérlemény központi berendezéseit érintő meghibásodásokat a műszakilag indokolt határidőn belül kijavíttatni. A kisebb, gyors intézkedést igénylő javításokat Bérelő saját maga is megteheti (pl. csap- vagy szelepcsere, WC-tartály javítása, stb.), melynek igazolt költségeit a felek előzetes egyeztetést követően a következő havi bérleti díjban elszámolják;
 9. Bérbeadó szavatolja, hogy a Bérlemény a bérleti jogviszony időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas.
 10. A Bérelő a bérleti időtartam alatt:
 - a) köteles valamennyi fizetési kötelezettségének határidőben eleget tenni, ennek keretében a bérleti díjat a 4. pontban foglaltaknak megfelelően megfizetni, a közüzemi (víz, kuka) díjak megfizetését a bérleti díj befizetésével egyidejűleg kifizetni;
 - b) a vele együtt lakó személyekkel a lakást rendeltetés-szerűen, a szerződésnek megfelelően használni;
 - c) a rendeltetésszerű használat, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítésének - a szükségtelen háborítása nélkül - a bérbeadó évente legfeljebb hat alkalommal történő ellenőrzését tűrni, ennek érdekében biztosítani a lakásba történő bejutást;
 - d) köteles a bérleti időtartam fennállása alatt saját költségén a bérleményben, berendezéseiben és épületgépészeti berendezéseiben, vezetékében okozott kárt megtéríteni, és rendeltetés-szerű állapotúra helyreállítani;
 - e) köteles Bérbeadó részére minden szükséges tájékoztatást megadni, és vele mindenben együttműködni;
 - f) köteles a Bérbeadót tájékoztatni az esetleges meghibásodásokról, és közreműködni a helyreállítás lehetőségében;
 - g) a bérleményt további albérletbe nem adhatja, oda csak a pályázó és a pályázati adatlapon szereplő közeli hozzátartozói (házastársa/élettársa és a pályázó gyermekei) jelentkezhetnek be. A bejelentkezéshez a polgármester hozzájárulása – mint a tulajdonos képviselője – szükséges. Más személyt még átmenetileg sem fogadhatnak be.

III. Vegyes rendelkezések

11. Jelen szerződés az aláírásának napjától kezdve hatályos és határozott időre, napjától napjáig szól.
12. A felek megállapodása szerint jelen bérleti szerződés cserelakás biztosítása nélkül mondható fel (rendes felmondás). A szerződést bármelyik fél a hónap tizenötödik napjáig a következő hónap végére mondhatja fel. Ha a felmondás nem a fentiek szerinti határidő betartásával történik, a bérleti jogviszonyt a felmondás közlését követő második hónap végére felmondottnak kell tekinteni.
13. Bérbeadó azonnali hatállyal jogosult a bérleti szerződést felmondani:
 - a) Ha a bérlő bérleti díj fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és 30 napot meghaladó hátraléka keletkezik.
 - b) Ha a bérlő a közüzemi díjfizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget.
 - c) Lejárt köztartozása keletkezik.
 - d) A családgondozó felszólítása ellenére sem tartja rendben a lakást és az udvart.
14. A felek megállapodása szerint, ha a bérleményen olyan munkálatok elvégzése válik szükségessé, amelyek a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) szerint a Bérbeadó feladata, és azt a Bérlő végzi, illetve végezteti el a Bérbeadóval történt előzetes egyeztetés alapján, a felmerült, számlával igazolt költségeket jogosultak a lakbérbe beszámítani.
15. Felek a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlemény állapotáról, a bérleményben található esetleges ingóságokról, felszerelési tárgyairól és a fogyasztómérők állásairól átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel.
16. Bérlő által a birtokbaadásakor felvett jegyzőkönyvben rögzített állapothoz képest elvégzett átalakítások tekintetében a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérlőt az eredeti állapot helyreállításának kötelezettsége terheli. Bérlő a bérleményt a birtokbaadási jegyzőkönyvben meghatározott eredeti állapotban köteles Bérbeadó birtokába visszabocsátani. Az átalakítások visszaállításának költségét a Bérlő köteles viselni. Bérlő kérésére Bérbeadó elvégeztetheti az eredeti állapot helyreállító munkálatokat a Bérlő költségére.
17. Bérlő a bérleményben a szerződés időtartama alatt bármely – az állag sérelmével el nem távolítható - berendezési vagy felszerelési tárgyat kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével szerel(tet)het vagy épít(tet)het be, bármely átalakítást, átépítést csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével végez(tet)het. Azt a berendezést vagy felszerelést, amelyet Bérlő saját költségén szerel(tet) fel, a Bérbeadóval történő megállapodást követően jogosult a bérleti jogviszony megszűnésekor az eredeti állapot visszaállítása mellett leszerel(tet)ni és magával vinni.
18. Amennyiben Bérlő nem hagyja el és nem üríti ki a Bérleményt a szerződés megszűnését követően 3 (három) munkanapon belül, a bérleti díjon felül napi 10 000 Ft – azaz tízezer forint – kötbért köteles fizetni minden megkezdett késedelmes napra a Bérlemény teljes kiürítéséig. Bérlő a kötbér megfizetésére a Bérbeadó írásbeli felszólítását követő 3 (három) munkanapon belül köteles.

19. A szerződés meghosszabbítására nincs lehetőség, a határozott idő lejártakor a szerződés automatikusan megszűnik.
20. Jelen szerződésben a kötelezettségek tekintetében a Bérló és a Bérlődárs egyetemlegesen felelős.
21. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Lakástv., valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadóak.

Álmosd,

.....
Bérló

.....
Bérlődárs

.....
dr. Baranya Zsolt János
Bérbeadó

Díjtételek

1. szükséglakás, komfort nélküli lakások esetén: $(80 \text{ l/fő/nap} * 365 \text{ nap} / 1000 = 29,20 \text{ m}^3/\text{fő/év}, 2,43 \text{ m}^3/\text{fő/hó})$ $2,4 \text{ m}^3/\text{fő/hó}$.

2. félkomfortos lakások esetén: $(95 \text{ l/fő/nap} * 365 \text{ nap} / 1000 = 34,675 \text{ m}^3/\text{fő/év}, 2,889 \text{ m}^3/\text{fő/hó})$ $2,8 \text{ m}^3/\text{fő/hó}$.

3. komfortos, és összkomfortos nem távfűtéses melegvíz ellátással rendelkező lakások esetén: $(150 \text{ l/fő/nap} * 365 \text{ nap} / 1000 = 54,75 \text{ m}^3/\text{fő/év}, 4,5625 \text{ m}^3/\text{fő/hó})$ $4,5 \text{ m}^3/\text{fő/hó}$.

4. összkomfortos távfűtéses melegvíz ellátással rendelkező lakások esetén: $(180 \text{ l/fő/nap} * 365 \text{ nap} / 1000 = 65,70 \text{ m}^3/\text{fő/év}, 5,4750 \text{ m}^3/\text{fő/hó})$ $5,4 \text{ m}^3/\text{fő/hó}$. A díjmegtérítés havi összege azokban a bérleményekben, amelyekben a vízfogyasztás nem mérhető: az önkormányzat tulajdonában álló lakás esetében az önkormányzat rendeletében meghatározott víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normák, valamint a településen érvényes víz- és csatornadíj szorzatának egytízenkettő része, minden más bérlemény esetén a felek megállapodásának megfelelő összeg, ennek hiányában az önkormányzat rendeletében meghatározott víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó norma figyelembevételével megállapított összeg.

Végső előterjesztői indokolás

Felülvizsgálatra került Álmosd Község Önkormányzata képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról, béreinek megállapításáról és a lakhatással kapcsolatos feladatokról szóló 7/2023. (V.26.) önkormányzati rendelete. A felülvizsgálat során különböző pontosítások történtek, illetve a hiányzó melléletek is csatolásra kerültek.