

Fehérvárcsurgó Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
8/2020. (VII. 14.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről

Fehérvárcsurgó Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) – (2) bekezdésében, 17. § (2) bekezdésében, a 19. § (1) – (2) bekezdésében, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) – (3) bekezdésében és a 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. § A rendelet hatálya Fehérvárcsurgó Községi Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra (a továbbiakban: lakás) terjed ki.

2. Bérbeadási jogok gyakorlása és a bérbeadási kötelezettség teljesítése

2. § (1) Fehérvárcsurgó Községi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadására Fehérvárcsurgó Községi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: bérbeadó) jogosult.

(2) A bérbeadó a bérlakások kezelésével kapcsolatos feladatok ellátását a jegyző (a továbbiakban: kezelő) közreműködésével biztosítja. A kezelő a kizárólagos önkormányzati tulajdonú lakások használatához házirendet készít.

3. § A bérleti jogviszony minden esetben a bérbeadó és bérlő között kötött írásbeli szerződés alapján jön létre.

II. fejezet

A lakásbérlet szabályai, formái

3. Általános rendelkezések

4. § (1) Bérleti szerződés csak határozott időre, legfeljebb 5 évre köthető, kivéve, ha a bérlő folyamatos településen történő tartózkodása, Fehérvárcsurgón lakása közérdeket szolgál, vagy a bérleti jogviszony fennállása az önkormányzat gazdasági érdekeivel indokolható.

(2) Lakás, nem lakás céljára nem adható bérbe.

(3) Önkormányzati lakás nem adható bérbe olyan személynek, aki:

a) a szabálysértésekről, a szabálysértési eljárásról és a szabálysértési nyilvántartási rendszerről szóló 2012. évi II. törvény 167. §-ban foglalt önkényes beköltözés szabálysértés elkövetése útján került a lakásba.

b) bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében, vagy családtagja javára 10 éven belül lemondott, tekintet nélkül arra, hogy az általa korábban lakott lakásnak ki volt a bérbeadója.

c) önkormányzati bérlménye után 30 napot meghaladó lejárt tartozása, vagy 50.000,- Ft feletti bérleti díj tartozása áll fenn.

- d) adó- vagy egyéb köztartozását nem fizette meg.
- e) büntetett előéletű vagy ellene büntető eljárás van folyamatban.

(4) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő között létrejött szerződés hozza létre. A kijelölt bérlő a bérleti szerződést az értesítést kézhezvételét követő 15 napon belül köteles megkötni, melynek elmulasztása esetén a kijelölés érvényét veszti.

(5) A bérlő a lakásbérleti jogviszony meghosszabbításáról rendelkező Képviselő-testületi határozat kézhezvételét követő 15 napon belül köteles felkeresni a kezelőt a jogviszony lejáratát napjától hatályos új határozott idejű szerződés előkészítése, megkötése érdekében, amennyiben elkötelezettségének nem tesz eleget jogcím nélküli lakáshasználóvá válik és köteles a lakást elhagyni.

5. § (1) A lakásbérleti jogviszony létrejöhet a következő jogcímek alapján:

- a) költségelví alapon,
- b) piaci alapon,
- c) közérdekű célból történő bérlőkijelölés alapján.

(2) Kivételes esetben – az önkormányzat érdekeire tekintettel – lakásbérleti jogviszony létesülhet elhelyezési kötelezettség teljesítésével, vagy lakáscsere útján is.

4. Bérbeadás költségelv alapján

6. § A költségelv alapján bérbe adható lakások felsorolását a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

7. § A lakbér mértéke a lakás alapterületéhez és komfortfokozatához igazodik a következők szerint:

- a) összkomfortos lakás esetében: 480,- Ft/m²/hó,
- b) komfortos lakás esetében: 430, - Ft/m²/hó.

5. Bérbeadás piaci alapon

8. § A piaci alapon bérbe adható lakások felsorolását a rendelet 2. melléklete tartalmazza. A piaci alapon történő hasznosítás esetén a rendelet 9 – 10. §-ban foglalt eljárást kell alkalmazni.

9. § (1) A megüresedő piaci alapon bérbe adható lakások bérbeadására a polgármester pályázatot ír ki. A pályázati felhívást 15 napra közzé kell tenni a helyben szokásos módon:

- a) Fehérvárcsurgói Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján,
- b) az önkormányzat honlapján (www.fehervarcsurgo.hu).

(2) A pályázat benyújtására vonatkozó határidőt a pályázati kiírásban úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzététele és az ajánlat benyújtására megállapított időpont között legalább 8 nap legyen.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett lakás pontos címét (település, utca, házszám),
- b) műszaki jellemzőit (alapterület, szoba szám, komfortfokozat, fűtési mód),
- c) a megajánlott havi lakbér összegét,

- d) a lakás helyszíni megtekintésének időpontját,
- e) a pályázni jogosultak körét,
- f) azt a feltételt, hogy érvényesen az pályázhat, aki vállalja két havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék egyösszegű megfizetését,
- g) tájékoztatást arról, hogy azonos pályázati ajánlatok mellett a pályázatot az nyeri, aki a legmagasabb összegű havi lakbér megfizetését vállalja,
- h) tájékoztatást arról, hogy a szerződésben meghatározott határidő elteltével minden elhelyezési igény nélkül a vele együtt élőkkel köteles a lakást elhagyni,
- i) a pályázati ajánlat benyújtásának határidejét, helyét, módját.

10. § A nyertes pályázó 2 havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot köteles megfizetni, melynek tényét a szerződés aláírásakor hitelt érdemlően bizonyítani kell.

11. § A bérlő kiválasztását követően a bérbeadó képviselőjében a polgármester megküldi az arról szóló értesítést a nyertes ajánlattevőnek. Ezzel egyidejűleg értesíti a sikertelen ajánlatot tevőket is.

12. § (1) A bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlőnek a bérlakásból a vele együttlakó személyekkel együtt 30 napon belül ki kell költöznie, azt tisztán, személye ingóságait kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a kezelőnek át kell adnia. Ennek elmulasztása esetén jogcím nélküli lakáshasználóvá válik, mely időszakra vonatkozóan, mint jogcím nélküli lakáshasználót használati díjfizetési kötelezettség terheli.

(2) A kezelő köteles a jogcím nélküli lakáshasználóvá válást követő 30 napon belül a lakás kiürítése érdekében szükséges intézkedéseket megtenni, eljárást megindítani.

13. § A lakbér mértéke a lakás alapterületéhez és komfortfokozatához igazodik a következők szerint:

a) összkomfortos lakás esetében: 960,- Ft/m²/hó,

b) komfortos lakás esetében: 860, - Ft/m²/hó.

6. Bérlő kijelölés közérdekből szakember hiány enyhítésére

14. § (1) Közérdekű célból szakemberek biztosítása érdekében bérbe adható lakások köre megegyezik a piaci alapon bérbe adható lakások körével. (2. melléklet)

(2) Bérlő kijelölésre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése szerinti kötelező önkormányzati feladatok és a Képviselő-testület által önként vállalt feladatok ellátásában résztvevő munkavállalók, közalkalmazottak és közszolgálati tisztviselők esetében a Képviselő-testület jogosult.

(3) A Képviselő-testület megállapodás alapján a bérlő kijelölés jogát nevelési, egészségügyi és szociális ellátást nyújtó, közrendvédelmi és közbiztonsági feladatot ellátó szervezet vezetője vagy annak legfőbb döntést hozó szervezete részére átadhatja.

(4) Bérleti szerződés legfeljebb a bérlő kijelölésre jogosult szervezetnél fennálló közszolgálati jogviszony vagy munkaviszony fennállásának időtartamára, vagy a bérlő településen történő lakástulajdon szerzéséig tartó időtartamra köthető.

(5) A bérleti jogviszony a 14. § (4) bekezdése szerinti jogviszony megszűnésétől, valamint tulajdonszerzés napjától számított 30 napon belül megszűnik.

(6) A bérleti díj mértéke megegyezik a piaci alapon bérbé adható lakások bérleti díjával, mely összeget kiemelten fontos közérdekű célból biztosított lakáshasználat esetében a Képviselő-testület a bérlő kérelmére – az abban foglalt indokokat és körülményeket mérlegelve – legfeljebb a vele azonos lakástípusra megállapított költségalapú bérleti díj mértékéig mérsékelhet.

7. A lakbér megfizetése, lakáshasználati díj

15. § A lakbért a bérlő előre tárgyhó 15. napjáig köteles megfizetni, pénztári befizetéssel, készpénz átutalási megbízással vagy átutalással a bérleti szerződésben megjelölt számlára.

16. § (1) Az a személy, aki az önkormányzati tulajdonú bérlakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra irányadó lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó – az ilyen lakáshasználat kezdetétől számított 2 hónap elteltét követő naptól a lakásból való kiköltözéséig – emelt összegű használati díjat akkor köteles fizetni, ha a lakások és helyiségek bérletére valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) rendelkezései alapján elhelyezésre nem tarthat igényt.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak alapján az emelt összegű lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított

- a) 2-6. hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének kétszeres összege
- b) a 6. hónaptól kezdve a lakás lakbérének háromszoros összege

(4) Ha a jogcím nélküli lakáshasználónak – a vele együtt lakókra tekintettel meghatározott, egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét, továbbá a létfenntartásához szükséges mértéken felüli ingó vagyonnal, valamint ingatlanvagyonnal nem rendelkezik kérésére a használati díj mértékét csökkenteni lehet. A csökkentett használati díj sem lehet azonban kevesebb a lakás lakbérének kétszeres összegénél. A használati díj mértékéről a Képviselő-testület jogosult dönteni.

8. A bérleti jogviszony megszűnése, pénzbeli visszatérítés mértéke

17. § (1) A bérbeadó a bérleti jogviszonyt az Ltv. 24 – 27 §-ban foglaltakon kívül megszüntetheti akkor is, ha a bérlő a bérleti szerződés tárgyát képező bérlakában nem életvitelszerűen tartózkodik.

(2) A határozott idejű vagy feltétel bekövetkeztéig szóló bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszűnés esetén a bérlő másik lakásra, vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

(3) A bérbeadó az e rendelet hatálybalépését megelőzően kötött, meghatározott közérdeket szolgáló jogviszony tartamára szóló szerződésből származó szerzett jogokat tiszteletben tartja. Az e szerződésből eredő kötelezettségeket kizárólag a bérleti díj – szerződésben meghatározott módon – történő aktualizálása érdekében változtatja meg.

18. § Önkormányzati bérlakás albérletbe nem adható.

19. § Amennyiben a bérbeadó a bérleti szerződést lakás átalakítása, korszerűsítése, lebontása céljából mondja fel cserelakást köteles felajánlani a bérleti jogviszony hátralévő időtartamára.

20. § A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – a bérleti jogviszony folytatására az Ltv. alapján jogosult személy kivételével – másik lakásra nem tarthat igényt.

9. A bérbeadói hozzájárulás szabályai

21. § (1) Amennyiben a bérlakásba történő befogadáshoz bérbeadói hozzájárulás szükséges, a hozzájárulást a bérbeadó írásban adhatja meg a bérlő és a befogadni kívánt személy közös, írásban benyújtott, indokolással ellátott kérelme alapján.

(2) A befogadáshoz való bérbeadói hozzájárulás elhelyezési igényt nem keletkeztet.

(3) A bérbeadó a hozzájárulást megtagadhatja, ha
a) a befogadandó személy saját tulajdonú lakással rendelkezik, vagy

b) a lakásban befogadást követően bejelentett személyek száma lakószobánként meghaladja a 3 főt.

22. § (1) A bérlő a lakásban kedvtelésből tartott állatot – kivételesen – kizárólag a bérbeadó képviselőjében eljáró jegyző előzetes hozzájárulásával tarthat.

(2) A jegyző a kedvtelésből tartott állat tartásáról a bérlő írásbeli kérelmére dönt, társasház esetében a kérelemhez mellékelni kell a lakóközösség egészének hozzájáruló nyilatkozatát, a kedvtelésből tartott állat tartásához.

10. Felek jogai és kötelezettségei

23. § (1) A bérbeadó a kezelő útján évente legalább 2 alkalommal ellenőrzi a lakás rendeltetésszerű használatát.

(2) A bérlő a lakást csak a bérbeadó engedélyével alakíthatja át saját költségére.

(3) A bérlő a lakás korszerűsítését a polgármester írásbeli engedélyével végezheti el, előzetes tervek, műszaki leírás bemutatásával. A korszerűsítés költségeit a bérlő viseli. A bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor sem jogosult a korszerűsítés költségeinek megtérítésére.

(4) Ha a bérlő a lakást és a lakás berendezéseit a lakás visszaadásakor nem rendeltetésszerű állapotban adja át, a bérbeadó jogosult a bérlő költségére a szükséges munkálatokat elvégeztetni.

(5) A bérlő köteles:

- a) a lakbért és a közüzemi díjakat fizetni,
- b) a lakás burkolatait, ajtóit, ablakait és berendezéseit karbantartani,
- c) tartózkodni az épület és lakáson belüli berendezések rongálásától,
- d) a lakást és ahhoz tartozó helyiségeket járvány- és közegészségügyi szempontoknak megfelelően tisztán tartani, az ingatlan területét gondozni, gyommentesíteni, tisztán tartani,
- e) szükséges rovar és rágcsálóirtást elvégezni,
- f) az épületre vonatkozó házirendet betartani,
- g) az együttélés alapvető szabályait betartani, a szomszédjogok tiszteletben tartásával,
- h) tartózkodni a jogtalan víz és energiavételezéstől,

- i) túrni a bérlemény e rendelet szabályai szerint előírt bérbeadói ellenőrzést,
- j) a bérleményt életvitelszerűen lakás céljára használni, ezzel összefüggésben a 2 hónapot meghaladó távollét tényét és időtartamát a bérbeadó felé írásban közölni,
- k) megakadályozni, hogy a lakásban jogosulatlanul más személyek életvitelszerűen tartózkodjanak,
- l) az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt keletkezett kár esetén a hibát kijavítani, vagy az okozott kárt a bérbeadó részére megtéríteni.

(6) Az (5) bekezdésben foglalt kötelezettségek bármelyikének be nem tartása megalapozza a bérbeadó részéről a bérleti jogviszony rendkívüli felmondásának jogát megfelelő írásbeli felszólítást követően.

III. fejezet

Az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítése

24. § (1) Megüresedett és elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati tulajdonú bérlakást értékesíteni, versenytárgyalás útján lehet Fehérvárcsurgó Községi Önkormányzat Képviselő-testületének „*az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal való gazdálkodás szabályairól*” szóló 4/2013. (III. 1.) önkormányzati rendeletben foglaltak figyelembe vételével.

(2) Az induló árat a Képviselő-testület állapítja meg hivatalos ingatlanforgalmi értékbecsléssel megállapított érték alapján.

(3) Az ingatlan a vételár egyösszegű megfizetése mellett idegeníthető el.

IV. Fejezet


Záró rendelkezések

25. § (1) Ez a rendelet 2020. július 15-én lép hatályba.

(2) Hatályát veszti Fehérvárcsurgó Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakbérek mértékéről szóló 16/2011. (XI. 25.) önkormányzati rendelet.

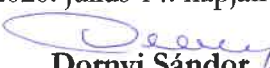

Temesvári Krisztián
polgármester




Dornyai Sándor
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendeletet 2020. július 14. napján kihirdettem.


Dornyai Sándor
jegyző



1. melléklet a 8/2020. (VII. 14.) önkormányzati rendelethez

A költségelv alapján bérbe adható önkormányzati tulajdonú lakások jegyzéke:

1. 8052 Fehérvárcsurgó, Kossuth Lajos utca 7/B. 1. számú lakás helyrajzi száma: 481
2. 8052 Fehérvárcsurgó, Kossuth Lajos utca 7/B. 2. számú lakás helyrajzi száma: 481
3. 8052 Fehérvárcsurgó, Kossuth Lajos utca 30., helyrajzi száma: 445/2
4. 8052 Fehérvárcsurgó, Petőfi Sándor utca 1/A. (általános iskola épületében) lakás helyrajzi száma: 589
5. 8052 Fehérvárcsurgó, Petőfi Sándor utca 24. 1. számú lakás helyrajzi száma: 467/1
6. 8052 Fehérvárcsurgó, Petőfi Sándor utca 24. 2. számú lakás helyrajzi száma: 467/1

2. melléklet a 8/2020. (VII. 14.) önkormányzati rendelethez

A piaci elv alapján bérbe adható önkormányzati tulajdonú lakások jegyzéke:

1. 8052 Fehérvárcsurgó, Hunyadi utca 15. 1. számú lakás helyrajzi száma: 394
2. 8052 Fehérvárcsurgó, Hunyadi utca 15. 2. számú lakás helyrajzi száma: 394