

**Tizadasüly Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a
4/2015.(II.10.)rendelettel módosított
12/2014. (IX.24.) egységes szerkezetbe foglalt rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről,
valamint elidegenítéséről.**

Tizadasüly Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 1) pontjában kapott hatáskörében, és a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 19. § (1) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, a 34. § (1), (3), (6) bekezdésében, a 84. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján az önkormányzat a tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletére, a lakbérek mértékére a következő rendeletet alkotja.

1.§

A rendelet célja

A rendelet célja, hogy a lakástörvény szabályaival összhangban megteremtse az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokkal való eredményes gazdálkodás feltételeit.

2.§

A rendelet hatálya

A rendelet hatálya az önkormányzat tulajdonában álló minden önkormányzati lakásra kiterjed, melyeket a 2. számú melléklet tartalmaz.

3.§

Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei

- (1) A Képviselő-testület gyakorolja az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadási jogokat és kötelezettségeket, kivéve az 5.§-ban foglalt szociális célú bérbeadást, mely esetben a Szociális Bizottság dönt.
- (2) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti jogára, vagy másik lakás tulajdonjogára cserélhető.
- (3) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók csak egy önkormányzati lakásra köthetnek bérleti szerződést.
- (4) Bérlő köteles a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (5) Bérbeadó jogosult a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését egy naptári éven belül kétszer, április és október hónapban ellenőrizni.

4.§

Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei

- (1) A lakások bérbeadása előtt a Képviselő-testület határoz a lakás bérbeadásának jogcíméről, amelyek
 - a.) szociális célú, vagy
 - b.) költségelven, vagy
 - c.) piaci alapon történő bérbeadás.

5.§

Önkormányzati lakások bérbeadása szociális céllal

- (1) Szociális céllal történő bérbeadás esetén a bérbeadásról hirdetményt kell közzétenni. A hirdetményt a Közös Önkormányzati Hivatal Tisztasülyi Kirendeltsége hirdetőtábláján kell elhelyezni.
- (2) A hirdetménynek tartalmaznia kell:
 - a.) a lakás adatait (pontos címét, komfortfokozatát, helyiségek számát rendeltetés szerint, alapterületét),
 - b.) a lakbér mértékét, egy havi összegét,
 - c.) tájékoztatást a bérlet egyéb lényeges feltételeiről.
- (3) Szociális célú lakás bérletére a hirdetmény közzétételétől számított 30 napon belül az nyújthat be igényt, aki
 - a.) – az Európai Gazdasági Térségről szóló szerződésben részes állam állampolgára, vagy
 - állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándorolt, vagy
 - a magyar hatóságok által menekültként elismert személy
 - b.) Tisztasüly községben bejelentett lakóhellyel, vagy bejelentett tartózkodási hellyel rendelkezik,
 - c.) Ő és vele együtt költöző családtagja, hozzátartozója nem rendelkezik általuk használható és lakható ingatlan tulajdonjogával, haszonélvezeti, használati vagy bérleti jogával,
 - d.) rendelkezik havi rendszeres jövedelemmel,
 - e.) családjában az egy főre eső jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét nem haladja meg.
 - f.) Közüzemi (gáz, villany, víz, telefon) tartozása nincs.
- (4) A szociális célú lakást a Szociális Bizottság legfeljebb 1 évre utalhatja ki.
- (5) Vissza kell utasítani az igényt, ha:
 - g.) az igénylő a (3) bekezdésben meghatározott valamely feltételnek nem felel meg
 - h.) az általa ténylegesen használt lakásba önkényesen költözött be
 - i.) az igény benyújtását megelőző egy éven belül a bérleti szerződés megszegése miatt önkormányzati lakásból bírói végrehajtás útján kellett az ajánlattevőt vagy vele együtt költöző családtagját kiköltöztetni,
 - j.) az igénylő vagy vele együtt költöző családtagja által önkormányzati lakásban okozott kárt és azt az ajánlat benyújtásáig nem térítette meg, nem állította helyre.
- (6) A szociális célú lakás bérlőjét az igénylők közül – a (3) bekezdésben szereplő határidő leteltét követő ülésen – a Szociális Bizottság jelöli ki.
- (7) Ha több igénylő felel meg a (3) bekezdés szerinti feltételeknek és nem áll fenn velük szemben az (5) bekezdésben meghatározott kizáró ok, a Képviselő-testület az egy főre eső jövedelem alapján állítja fel a jogosultsági sorrendet úgy, hogy az alacsonyabb jövedelmű van kedvezőbb helyzetben. Az igénylőkről a jegyző nyilvántartást vezet, mely nyilvántartásban szereplő személyes adatok kezelésének szabályaira a személyes adatok

védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. tv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

6.§

Önkormányzati lakások bérbeadása költségelven

- (1) Költségelven történő bérbeadás esetén a Képviselő-testület pályázatot ír ki a lakás bérbeadására. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot ki kell függeszteni a Közös Önkormányzati Hivatalban.
- (2) A hirdetményen fel kell tüntetni:
 - a.) a lakás címét
 - b.) a pályázatok benyújtásának határidejét és helyét
 - c.) a részletes pályázati kiírás átvételére vonatkozó érvényességi kikötést.
- (3) A hirdetmény közzétételével egy időben részletes pályázati kiírást kell összeállítani, mely tartalmazza:
 - a.) a hirdetményben szereplő adatokat,
 - b.) a lakás egyéb adatait (komfortfokozat, szobaszám, alapterület, felszereltség, beépített berendezések üzemképessége),
 - c.) a lakbér összegét,
 - d.) a bérleti szerződés tervezetét,
 - e.) a pályázatok értékelésének szabályait,
 - f.) a benyújtandó pályázat kötelező tartalmát, érvényességi feltételeit,
 - g.) az eredményhirdetés helyét, időpontját.
- (4) Pályázni az jogosult, aki a kiírt pályázati feltételeknek megfelel, és a közszolgálati tisztviselőkről szóló 2011. évi CXCV. tv., a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. tv. és a fegyveres szervek hivatásos állományú tagjainak szolgálati viszonyáról szóló 1996. évi XLIII. tv. hatálya alá tartozó szervnél fennálló jogviszonnyal rendelkezik.
- (5) A pályázatot írásban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell:
 - a.) az e rendelet vonatkozó mellékleteiben szereplő személyes adatokat és személyi körülményeket, valamint
 - b.) a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.
- (6) A pályázatokat a Képviselő-testület bírálja el, a bérlő személyéről a Képviselő-testület dönt.
- (7) Önkormányzati lakás pályázati úton történő bérbeadásakor a bérleti szerződést 1 évre kell megkötöni a bérlővel.
- (8) Az (1) bekezdésben szabályozott bérbeadások esetén a határozott idő leteltével a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkel együtt.
- (9) El kell utasítani a pályázatot, ha
 - a.) a pályázó nem felel meg a pályázati kiírásban szereplő valamely feltételnek,
 - b.) az önkormányzattal szemben lakásbérleti díj tartozása, önkormányzati lakásban okozott kár miatt fennálló fizetési kötelezettsége, önkormányzati lakásbérlet megszűnése után ki nem egyenlített közműdíj-tartozása van.

7.§

Önkormányzati lakások bérbeadása piaci alapon

- (1) Az önkormányzati lakások piaci alapon történő bérbeadása esetén, a 6. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.
- (2) Piaci alapon történő bérbeadás esetén a bérleti díj mértékét az 1. számú melléklet tartalmazza.

8.§

Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

- (1) A bérlő által használt lakásba a törvényben meghatározott személyek körén kívül más személyt csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.
 - (2) A hozzájárulást a bérbeadó írásban, a bérlő és az általa befogadni kívánt személy közösen, ugyancsak írásban benyújtott nyilatkozatára adhatja meg.
 - (3) A bérbeadói hozzájárulás akkor adható meg, ha a befogadni kívánt személy(ek) a bérlő Ptk. szerinti hozzátartozói és nem rendelkeznek Tiszasüly községben haszonélvezeti joggal, használati joggal nem terhelt lakás tulajdonjogával.
 - (4) A (3) bekezdésben foglaltakat figyelmen kívül kell hagyni, ha
 - a.) a befogadni kívánt személy kiskorú, és tartásáról a bérlő gondoskodik,
 - b.) a bérlő egészségi állapota miatt a befogadni kívánt személy gondozásra szorul, és azt az utóbbi ellátja.
- (1) A befogadáshoz való bérbeadói hozzájárulás elhelyezési igényt nem keletkeztet.
 - (2) A befogadott személy köteles arra vonatkozóan nyilatkozni, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 15 napon belül elhagyja.

9.§

Az albérletbe adás szabályai

- (1) A bérlő az általa használt lakást részben, csak a bérbeadó írásos hozzájárulásával adhatja albérletbe.
- (2) Az albérlelői jogcímen történő befogadáshoz való hozzájárulás iránti kérelemhez csatolni kell a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 15 napon belül elhagyja.
- (3) A szociális helyzet alapján bére adott lakás sem részben, sem egészben nem adható albérletbe.

10.§

A lakbér mértéke

- (1) A lakbér mértékét e rendelet 1. sz. melléklet tartalmazza.
- (2) Bérbeadó a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén kéthavi bérleti díj összegének megfelelő óvadék megfizetését köti ki. Az óvadékot a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg kell megfizetni.

11.§

A bérlő fizetési kötelezettsége

- (1) Az önkormányzati lakás bérlője köteles fizetni a megállapított lakbért.
- (2) Az önkormányzati lakás bérlője a közüzemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettségének a szolgáltatóval kötött külön megállapodás szerint köteles eleget tenni. A közüzemi szolgáltatással kapcsolatos díjfizetési kötelezettség a villamos energia, gázszolgáltatás, vízellátás, csatornahasználat igénybevételével kapcsolatban terheli a bérlőt.

12.§

A lakásbérlet megszűnése

- (1) A lakásbérlet megszűnik, ha:
 - a.) a bérleti szerződést a bérlő és a bérbeadó közös megegyezéssel megszünteti,
 - b.) a bérlet határozott idejű időtartama lejár,
 - c.) az arra jogosult felmond,
 - d.) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy
 - e.) a bérlő az önkormányzati lakást elcseréli,
 - f.) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
 - g.) a bérlő lakásbérleti jogviszony hatósági határozat folytán megszűnik,
 - h.) az önkormányzati lakás megsemmisül.

- (2) A bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést, ha:
- a bérlo a bérbeadó hozzájárulása nélkül, vagy a hozzájárulás megtagadása ellenére
 - más személyt a lakásba befogad,
 - a lakást vagy egy részét albérletbe adja,
 - elcseréli,
 - a lakáson – építési engedélyhez kötött – átalakítást végez
 - az 1993. évi LXXVIII. tv. 24. §. (1) bekezdés a.), c.), d.) pontjai esetén.
- (3) A bérlo a (2) bekezdés szerinti esetekben nem tarthat igényt sem másik lakásra, sem pénzbeli térítésre.
- (4) A határozott idejű lakásbérlet a szerződés lejártát követően további egy évre meghosszabbítható, ha a bérbeadó által a lejáratot megelőző 60 napon belül tett ajánlatot a bérlo elfogadja. A bérlo az ajánlatra 30 napon belül nyilatkozhat.
- (5) A szociális célú bérlakás bérlője a szerződés lejártát megelőző 60 napon belül igazolni köteles, hogy az igényjogosultsági feltételeknek továbbra is megfelel.

13. §

Önkormányzati lakás jogcím nélküli használata

- Az önkormányzati lakást jogcím nélkül használó személy által fizetendő lakáshasználati díj a lakáshasználat megállapításának időpontjából számított 6 hónapon belül megegyezik a lakbér mértékével.
- A lakáshasználati jog megállapításától számított 6 hónapon túl a bérbeadó havonta 15 %-kal emelheti a használati díj mértékét, melynek legmagasabb összege nem haladhatja meg a lakás mindenkori bérének tízszeresét.

14. §

A lakás elidegenítésének szabályai

- Az üres lakás elidegenítéséről és az elidegenítés módjáról a Képviselő-testület dönt.
- Az elidegenítésre kijelölt üres lakás pályázati, vagy licit eljárás útján értékesíthető.
- Az értékesítésből származó bevételt lakásfelújításra, lakásvásárlásra kell fordítani, és Besenyszög Község költségvetésében elkülönítetten kell kezelni.

15. §

Bérlo által lakott lakások értékesítése

- A lakástörvény szerint elővásárlásra jogosult bérlo elővásárlási jogát írásban gyakorolhatja azon bére adott lakások esetén, amelyeket a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölt.
- Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a bérlo által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető forgalmi érték 90 %-a. Ha a vevő a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti, őt a teljes árból 10 % árengedmény illeti meg.
- A szerződés megkötésekor fizetendő vételár részlet a vételár 50 %-a.
- A részletfizetés időtartama 5 év.
- Az adás-vételi szerződés megkötésekor fennálló vételár hátralékra a pénztartozás esetén megállapítható Ptk.-ban meghatározott kamat felét kell megfizetni.
- Ha a vevő az adásvételi szerződésben 5 év helyett a megkötéstől számított 1 éven belül vállalja a teljes hátralék megfizetését, úgy a hátralékra az (5). bekezdésben meghatározott kamat nem számítható fel.

16. §

Elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítése

- (1) Az elővásárlási joggal nem érintett lakások közül az értékesíthető, amelyeket a Képviselő-testület elidegenítésre kijelöl.
- (2) A vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a. A vevő a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben köteles megfizetni.
- (3) Amennyiben a Képviselő-testület a lakást licit eljárással értékesíti, úgy a magasabb vételárat ajánló vevővel köt szerződést.

**17.§
Záró rendelkezések**

- (1) Ez a rendelet 2015. március 1. napján lép hatályba.
- (2) „E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK irányelvvel összhangban került elfogadásra, előírásainak megfelelően.”



Dr. Varga Zoltán
jegyző



A lakbér mértéke :

- Szociális célú bérbeadás esetén:
 - Összkomfortos lakás: 300 Ft/m²/hó
 - Komfortos lakás: 250 Ft/m²/hó
 - Komfort nélküli 150 Ft/m²/hó
- Költségelven történő bérbeadás esetén:
 - Összkomfortos lakás: 350 Ft/m²/hó
 - Komfortos lakás: 300 Ft/m²/hó
 - Komfort nélküli 200 Ft/m²/hó
- Piaci alapon történő bérbeadás esetén:
 - Összkomfortos lakás: 500 Ft/m²/hó
 - Komfortos lakás: 350 Ft/m²/hó
 - Komfort nélküli 250 Ft/m²/hó

Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások:

1.)	175	hrsz.	Tizsasüly, Berze Nagy János út 2 szám	63 m ²	komfortos
2.)	131/1	hrsz.	Tizsasüly, Fő út 27/a. szám	59 m ²	komfortos
3.)	131/2	hrsz.	Tizsasüly, Fő út 27/b szám	60 m ²	komfortos
4.)	358	hrsz	Tizsasüly, Kossuth L. út 1. szám	57 m ²	összkomfortos
5.)	365	hrsz	Tizsasüly, Kossuth út 13. szám	80 m ²	komfort nélküli
6.)	18	hrsz	Tizsasüly, Szent László út 2. szám	67 m ²	összkomfortos
7.)	253/2	hrsz	Tizsasüly, Móra Ferenc út 26. szám		