

**Tizadasüly Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
12/2014. (IX.24.) önkormányzat rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről,
valamint elidegenítéséről
(egységes szerkezetben a 4/2015. (IX.24.) rendelettel, valamint az
2/2016.(II.16.) rendelettel)**

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:

A rendelet célja

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

A rendelet hatálya

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

Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei

3. § (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) Bérlet 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.

Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei

4. § 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.

Önkormányzati lakások bérbeadása szociális céllal

5. § (1) Szociális céllal történő bérbeadás esetén a bérbeadásról hirdetményt kell közzétenni. A hirdetményt a Közös Önkormányzati Hivatal Tizadasülyi 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.) Tiszasüly községben bejelentett lakóhellyel, vagy bejelentett tartózkodási hellyel rendelkezik,
- c.) Ő és vele együtt költöző családtagja, hozzátartozója nem rendelkezik általuk használható és lakható ingatlan tulajdonjogával, hasznélvezeti, 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.

Önkormányzati lakások bérbeadása költségelven

6. § (1) Költségelven történő bérbe adás 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.
- k.) 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 jogviszonnal rendelkezik.
- l.) 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.
- m.) A pályázatokat a Képviselő-testület bírálja el, a bérlő személyéről a Képviselő-testület dönt.
- n.) Önkormányzati lakás pályázati úton történő bérbeadásakor a bérleti szerződést 1 évre kell megkötöni a bérlővel.
- o.) 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.
- p.) 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.

Önkormányzati lakások bérbeadása piaci alapon

7. § (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.

Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

8. § (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.

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

(6) A befogadott személy köteles arra vonatkozóan nyilatkozni, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 15 napon belül elhagyja.

Az albérletbe adás szabályai

9. § (1) A bérlő az általa használt lakást részben, csak a bérbeadó írásos hozzájárulásával adhatja albérletbe.
- (2) Az albérllői 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 bérbe adott lakás sem részben, sem egészben nem adható albérletbe.

A lakbér mértéke

10. § (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.

A bérlő fizetési kötelezettsége

11. § (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.

A lakásbérlet megszűnése

12. § (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.) a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül, vagy a hozzájárulás megtagadása ellenére
 - b.) más személyt a lakásba befogad,
 - c.) a lakást vagy egy részét albérletbe adja,
 - d.) elcseréli,
 - e.) a lakáson – építési engedélyhez kötött – átalakítást végez
 - f.) az 1993. évi LXXVIII. tv. 24. §.(1) bekezdés a.), c.), d.) pontjai esetén.
- (3) A bérlő 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 bérlő elfogadja. A bérlő 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.

Önkormányzati lakás jogcím nélküli használata

13. § (1) Az önkormányzati lakást jogcím nélkül használó személy által fizetendő lakáshasználati díj a lakáshasználat megállapításának időpontjából számított 6 hónapon belül megegyezik a lakbér mértékével.

(2) 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.

A lakás elidegenítésének szabályai

14. § (1) Az üres lakás elidegenítéséről és az elidegenítés módjáról a Képviselő-testület dönt.

(2) Az elidegenítésre kijelölt üres lakás pályázati, vagy licit eljárás útján értékesíthető.

(3) Az értékesítésből származó bevétel lakásfelújításra, lakásvásárlásra kell fordítani, és Besenyszög Község költségvetésében elkülönítetten kell kezelni.

Bérlő által lakott lakások értékesítése

15. § (1) A lakástörvény szerint **elővásárlásra jogosult** bérlő elővásárlási jogát írásban gyakorolhatja azon bére adott lakások esetén, amelyeket a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölt.

(2) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a bérlő 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.

(3) A szerződés megkötésekor fizetendő vételár részlet a vételár 50 %-a.

(4) A részletfizetés időtartama 5 év.

(5) 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.

Elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítése

16. § (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.

Záró rendelkezések


17. § (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 megfelel.”

Tizzasüly, 2016. február 16.

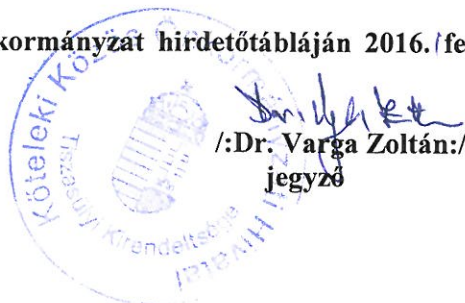

/:Pollák Tibor:/
polgármester




/:Dr. Varga Zoltán:/
jegyző

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet kihirdetve Tizzasüly Községi Önkormányzat hirdetőtábláján 2016. február 16. napján.



1. melléklet a 12/2014.(IX.24.) önkormányzati rendelethez

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

2. melléklet a 12/2014.(IX.24.) önkormányzati rendelethez

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	60 m ²	komfortos
3.)	131/2	hrsz.	Tizsasüly, Fő út 27/b. szám	59 m ²	komfortos
4.)	358	hrsz	Tizsasüly, Kossuth L. út 1. szám	57 m ²	összkomfortos
5.)	365	hrsz	Tizsasüly, Kossuth L. út 13. szám	80 m ²	komfort nélküli
6.)	18	hrsz	Tizsasüly, Szent László út 2. szám	68 m ²	összkomfortos
7.)	253/2	hrsz	Tizsasüly, Móra Ferenc út 26. szám	80 m ²	