

**Kölked Község Önkormányzat Képviselő-testületének
8/2017. (XII. 22.) sz. önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről**

Kölked Község Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület, bérbeadó) a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 3.§ (1)-(2) bekezdésében, 4.§ (3) bekezdésében, 13.§ (1)-(2) bekezdésében, 19.§, 20.§ (3) bekezdésében, 21.§ (6) bekezdésében, 23.§ (3) bekezdésében, 27.§ (2) bekezdésében, 33.§ (3) bekezdésében, 34.§, 42.§, 54.§ (1)-(2) bekezdésében, 62.§ (2) bekezdésében és 84.§ (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

Általános rendelkezések

1. §

(1) A rendelet hatálya

E rendelet hatálya kiterjed valamennyi önkormányzati tulajdonban álló lakásra, valamint a velük kapcsolatos helyiségekre és területekre.

(2) Értelmező rendelkezés

E rendelet alkalmazása során használt fogalmakra a Ptk. és az 1993. évi LXXVIII. tv-ben foglalt értelmező rendelkezések és meghatározások az irányadók.

(3) A rendelet célja

- a) önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának szabályozása,
- b) intézmények és vállalkozások szakemberellátásának segítése önkormányzati lakásjuttatással.

(4) E rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok vonatkozásában a kezelői- és a bérbeadói feladatokat a képviselő-testület látja el.

A lakások hasznosításának módja

2. §

(1) A lakások bérbeadási jellege:

- a) szociális bérlakás,
- b) költségelví bérlakás (szociális bérlakásra nem jogosult bérlő lakása).

(2) Önkormányzati bérlakásra csak határozott idejű bérleti szerződés köthető. A bérleti szerződés minden év január 1-től adott naptári év december 31. napjáig szól. Az év közben kötött bérleti szerződések adott év december 31-ig kötendők és január 1-től új szerződés érvényes, amennyiben a bérleti szerződés meghosszabbítását kéri a bérlő.

(3) A költségelví bérlakások esetében legalább olyan lakbért kell megállapítani, mely fedezi a bérlakás üzemeltetésének, fenntartásának és felújításának költségét.

A lakásjuttatás formái

3. §

(1) Szociális alapon történő lakásjuttatásra az a nagykorú állampolgár jogosult,
- aki a község területén állandó lakcímmel rendelkezik vagy vállalja az állandó lakcím létesítését,
- akinek családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a saját jogú öregségi nyugdíj 150%-át., egyedülálló esetében a 200%-át.

(2) Nem jogosult szociális bérlakásra, akinek a tulajdonában és vele együtt költöző családtagja tulajdonában olyan ingó- vagy ingatlan vagyon van, melynek értéke meghaladja az öregségi nyugdíj százszorosát.

A jogos lakásigény mértéke, a szociális rászorultság elbírálása

4.§

(1) Szociális helyzet alapján csak olyan lakásra köthető bérleti szerződés, melynek nagysága a bérlő jogos lakásigénye mértékének felső határát nem haladja meg.

(2) A szociális helyzet alapján történő bérbevétel iránti kérelmet az önkormányzati hivatalhoz kell benyújtani.

(3) A bérbevételi kérelemhez csatolni kell:
a) a család kereső tagjainak jövedelemigazolását,
b) vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatot.

(4) Az önkormányzati hivatal a benyújtott kérelmeket megvizsgálja, szükség esetén környezettanulmányt készít. A bérlőkijelölésről a soron következő ülésén a képviselő-testület dönt.

A bérlőtársi szerződés feltételei

5. §

(1) A lakásba történő beköltözés előtt – a lakásbérleti szerződés megkötésekor – az egyeneságbeli rokonok kérelmére bérlőtársi jogviszony létesíthető.

(2) A lakásbérleti szerződés megkötése és a lakásba történő beköltözés után bérlőtársi jogviszonyt csak a később beköltöző házastárssal lehet létesíteni.

(3) A bérlő az önkormányzati lakásba a törvényben meghatározott hozzátartozókon kívül túlmenően a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával jogosult befogadni az élettársát.

(4) A befogadás feltétele az említett hozzátartozók esetében az önálló lakás hiánya.

A lakás átadása

6. §

- (1) A bérbeadó a lakást a bérlő részére leltár szerint tisztán és beköltözhető állapotban adja át.
- (2) A lakás átadásakor leltárt kell felvenni, amelyben fel kell tüntetni a lakás és lakásberendezések tényleges állapotát, illetve azok hiányát. A bérlő az átvételt a leltár aláírásával köteles elismerni.
- (3) A bérlő köteles a lakást rendeltetésszerűen használni, és abban életvitelszerűen lakni.

A lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzése

7. §

- (1) A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését ellenőrizheti. A bérlő előzetes értesítés alapján köteles a lakásba történő bejutást biztosítani és túrni az ellenőrzést.
- (2) Önkormányzati lakás albérletbe adásához a bérbeadó akkor járulhat hozzá, ha a lakásban lakó személyek mindegyikére legalább 5m² lakószoba terület jut. A bérbeadó a hozzájárulást a bérlő közösségellenes, ismétlődő magatartása alapján visszavonhatja.

A lakás átalakítása, korszerűsítése

8. §

- (1) A bérbeadó hozzájárulhat, hogy a bérlő a lakást átalakítsa, korszerűsítse, ha a bérlő a munkák elvégzésének költségét vállalja. A bérbeadó és bérlő írásban előzetesen megállapodhatnak abban, hogy az árazott költségvetés alapján az elvégzett munka értéke a lakbérbe beszámításba kerül.
- (2) A bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit a lakásbérleti megállapodással kell rendezni, mely megállapodás megkötésével a képviselő-testület a polgármestert hatalmazza fel.
- (3) A bérlő az átalakítás le nem lakott, jogszerű költségeinek megtérítését kérheti.
- (4) A megtérítésről a bérlő és a bérbeadó közös megegyezéssel dönt.

A bérleti jogviszony megszűnése, és a lakás visszaadása

9. §

- (1) A szerződésben meghatározott idő elteltével a bérleti jogviszony megszűnik, és a bérlő külön felszólítás, elhelyezési- és térítési igény nélkül a lakást köteles visszaadni a

bérbeadónak. Amennyiben a bérlő jövedelmi és vagyoni helyzetében nem történt változás, képviselő-testületi döntés alapján újabb három évre bérleti szerződés köthető, amennyiben azt a bérlő a lejárat előtt legalább 60 nappal írásban kezdeményezi.

(2) A bérbeadónak a lakás visszaadásakor meg kell állapítania a lakás- és a lakásberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat, és a megállapításokat írásba kell foglalni.

(3) Nyilatkoztatni kell a bérlőt az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetve az ellenérték megtérítésének módjáról és határidejéről. A bérlő a lakás bérét és költségeit mindaddig köteles megfizetni, amíg azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak jegyzőkönyvileg át nem adja.

(4) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, a bérbeadó felszólítja az örököst, hogy a lakásban maradt tárgyakat az örökhagyó halálát követő harminc napon belül, indokolt esetben hatvan napon belül szállíttassa el.

(5) Amennyiben a bérlő a lakásból kijelentkezett, azt kiürítette, és a bérbeadónak azt e rendelet szabályozása szerint visszaadta, a lakásbérleti szerződés megszűnik.

(6) Amennyiben a bérlő a lakásból jogszerűen egy hónapot meghaladó időtartamra eltávozik, távozását és tartózkodásának várható időtartamát köteles a bérbeadónak bejelenteni, és távolléte idején a lakással járó kiadások viseléséről gondoskodni.

(7) Amennyiben a bérlő a lakást a visszatérés szándéka nélkül végleg elhagyja, távozását nem jelenti be, vagy a lakás fenntartásával járó terhek viseléséről nem gondoskodik, a bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondhatja.

A lakásbérleti jog folytatása a bérlő halála esetén

10. §

(1) A lakásbérleti jog folytatására jogosultnak a bérlő halálától számított harminc napon belül, de legfeljebb hatvan napon belül kell kérnie a jogosultság elismerését.

(2) Ha a lakásbérleti jog folytatására van jogosult személy, de az elismerést nem kérte, az önkormányzatai hivatal köteles őt felhívni arra, hogy nyolc napon belül nyilatkozzék arra vonatkozóan, hogy kíván-e ezen jogával élni.

(3) A lakásbérleti jogot a jogosult személy változatlan feltételekkel folytatja, ha jogosultságát a bérbeadó elismerte.

A lakásgazdálkodással kapcsolatos feladatok ellátása

11. §

(1) A képviselő-testület feladata:

- a) dönt az e rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok értékesítéséről,
- b) dönt a bérleti ajánlatokról,

c) gyakorolja a tulajdonost megillető bérbeadói jogosítványokat, és teljesíti a tulajdonosi kötelezettségeket.

(2) A polgármester feladata megkötni a bérleti szerződéseket a képviselő-testületi határozat alapján.

(3) Az önkormányzati hivatal feladata: folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzati tulajdonban lévő, bérbeadás útján hasznosított ingatlanokról, amely tartalmazza:

a) a lakás alapterületét, szoba és egyéb helységek számát, komfortfokozatát,

b) a bérlő nevét,

c) a bérleti jogviszony tartalmát, a lakásbérbeadás módját, idejét.

Záró rendelkezések

12. §

(1) E rendelet alkalmazásánál a havi átlagjövedelem megállapításánál a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény szabályait kell alkalmazni.

(2) E rendelet kihirdetése napján lép hatályba. A hatályba lépéssel egyidejűleg hatályát veszti Kölked Község Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 4/2016. (III. 25.) sz. rendelete.

Kölked, 2017. december 15.


.....
Csomor Tibor
polgármester




.....
Zimmermann-né dr. Kovács Anikó
jegyző

Záradék:

A rendelet a mai napon, az önkormányzat hirdetőtábláján és honlapján kihirdetésre került.

Kölked, 2017. december 22.


.....
Zimmermann-né dr. Kovács Anikó
jegyző

A lakbér mértéke

Szociális bérlakás esetén

| | |
|--|-----------------------------|
| a) félkomfortos bérlakás: | 125,- Ft/m ² /hó |
| b) félkomfortos bérlakás villamos hőtárolós kályhás-, vagy gázfűtés nélkül, külső szigeteléssel: | 170,- Ft/m ² /hó |
| c) komfort nélküli bérlakás: | 85,- Ft/m ² /hó |
| d) szükséglakás: | 55,- Ft/m ² /hó |

Költség alapú lakás esetén

| | |
|--|-----------------------------|
| a) félkomfortos bérlakás gázfűtéssel: | 215,- Ft/m ² /hó |
| b) félkomfortos bérlakás villamos hőtárolós kályhás-, vagy gázfűtés nélkül, külső szigeteléssel: | 170,- Ft/m ² /hó |