

Hernád Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
9 /2016. (XI.14.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről

Hernád Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdése, e) pont, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) – (2) bekezdésében, a 19. § (1) – (2) bekezdésében, a 20.§ (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében és a 54. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet célja és hatálya

1. § A rendelet célja, hogy megállapítsa Hernád Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások bérbeadásának, a lakások bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Ltv.) nem szabályozott részletes feltételeit és eljárási rendjét, biztosítva ezzel a lakásokkal való hatékony gazdálkodást.

2. § A rendelet hatálya Hernád Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában lévő lakásokra terjed ki.

Bérbeadói jogok gyakorlása és a bérbeadói kötelezettségek teljesítése

3. § (1) A Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:

- a) lakás és helyiség elidegenítése,
- b) lakás bérbeadása községérdekből

2) A polgármester (a továbbiakban: bérbeadó) hatáskörébe tartozik:

- a) lakás bérbeadása kivéve, ha a lakás bérbeadása községérdekből történik,
- b) lakás és helyiség esetében felújítási költségek bérleti díjba történő beszámítása,
- c) bérlőtársi jogviszony engedélyezése,

(3) A Képviselő-testület a bérlakások kezelésével kapcsolatos feladatok ellátását a jegyző közreműködésével biztosítja (továbbiakban: kezelő). A kezelő a kizárólagos önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek használatához házirendet készít.

II. Fejezet

A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

Általános rendelkezések

- 4. § (1)** Az önkormányzat tulajdonában álló lakások kizárólag úgy adhatóak bérbe, ha a bérleti szerződés tartalmazza, hogy az önkormányzat elsődleges érdeke a lakások értékesítése.
- (2)** Önkormányzati lakás nem adható bérbe olyan személynek, aki az önkormányzat felé adó-

vagy egyéb köztartozását nem fizette meg,

(3) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő írásban kötött szerződése hozza létre.

(4) A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a bérlő, bérlőtárs személyazonosító adatait,
- b) a határozat számát, amellyel a bérlő a lakás bérleti jogát megszerezte,
- c) a bérlet időtartamát,
- d) a lakás pontos adatait: cím, alapterület, komfortfokozat, szobaszám,
- e) a bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit,
- f) a lakbér mértékét és megfizetésének határidejét,
- g) a lakbér és közüzemi díjak meg nem fizetésének a következményeit,
- h) az együttköltöző személyek számát, személyazonosító adatait,
- i) a közüzemi szolgáltatókat, melyekkel szerződést kell kötnie a bérlőnek,
- j) a közüzemi szolgáltatókkal való szerződéskötés elmulasztásának a következményeit,
- k) azon rendelkezést, mely szerint a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, két hónapot meghaladó távollétet köteles bejelenteni a Polgármesteri Hivatalban,
- l) azt, hogy bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát évente kétszer jogosult ellenőrizni,
- m) egyéb, a bérbeadó által lényegesnek talált kikötéseket,
- n) mellékletként a lakásleltárt.

(5) A lakás leadása – a lakásbérleti jogviszony megszűnését követően – kezelő által készített átadás-átvételi jegyzőkönyvvel történik.

(6) Bérleti szerződés legfeljebb 5 évre köthető.

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

- a) piaci alapon,
- b) bérlőkijelölés közérdekű célból.

Bérbeadás piaci alapon

6. § (1) Amennyiben a bérbeadó a megüresedett, vagy újonnan épített önkormányzati tulajdonú lakásokra kötendő szerződés jogcímeként a piaci alapon történő hasznosítást jelöli meg, a 7-11. §-ban foglalt eljárást kell alkalmazni. A piaci alapon bérbé adható önkormányzati bérlakások jegyzékét a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(2) A lakásra való jogosultság elbírálásánál előnyt élvez az,

- a) aki önkormányzat tulajdonú lakásra vonatkozóan határozatlan időre szóló lakásbérleti (bérlőtársi) jogviszonnyal nem rendelkezik, vagy házastársa, élettársa, illetve a vele együtt költöző családtagja sem bérlője ilyen lakásnak,
- b) aki vállalja a lakásbérleti szerződésből fakadó bérlői kötelezettségek biztosítására szolgáló hozzájárulás megfizetését.

7. § (1) A hozzájárulás (kaució) összege a lakás bérletére megállapított két havi lakbér összege, melyet a bérlőnek egy összegben, a szerződés aláírásakor a Polgármesteri Hivatal házipénztárába kell megfizetni.

(2) A hozzájárulásból kerül levonásra a kiköltözéskor a bérlő hibájából felmerült javítási költség, felújítási költség összege. A fennmaradó hozzájárulást a bérlő a lakás önkormányzat általi birtokbavételt követően visszakapja.

A bérbeadás folyamata

8. § (1) A polgármester a megüresedő piaci alapon bérbé adható bérlakások bérbeadására pályázatot ír ki. A pályázati felhívást 15 napra közzé kell tenni a helyben szokásos módokon,

különösen:

- a) a Hernádi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján,
 - b) az önkormányzat hivatalos honlapján,
 - c) helyi sajtóban
- történő megjelenítéssel.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett lakás pontos címét (település, utca, házszám, lépcsőház, emelet, ajtószám megjelölésével),
- b) műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat, fűtési mód),
- c) a lakbér összegét,
- d) a lakás helyszíni megtekintésének időpontját,
- e) a pályázni jogosultak körét,
- f) azt a feltételt, hogy érvényesen az pályázhat, aki vállalja a kaució 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 érvényesen azok nyújthatnak be pályázatot, akik Hernád közigazgatási területén lakóhellyel, vagy munkahellyel rendelkeznek,
- i) tájékoztatást arról, hogy amennyiben a lakás értékesítésre kerül, minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást a vele egy lakásban élőkkel együtt,
- j) a pályázati ajánlat benyújtásának határidejét, helyét és módját.

(3) A bérleti ajánlatokat a hirdetmény mellékletében szereplő bérebevételi ajánlat nyomtatványon kell benyújtani, és mellékelni kell a pályázati kiírásban foglalt dokumentumokat is.

(4) Piaci alapon hasznosított bérlakásra pályázhat az a nagykorú, Hernádon lakóhellyel vagy főállású munkahellyel rendelkező magyar állampolgár, akinek a háztartásában az egy főre jutó nettó jövedelem a mindenkori öregségi nyugdíjminimum összegének háromszorosát, egyedülálló esetén a négyszeresét eléri vagy meghaladja.

9. § A pályázat során előnyben kell részesíteni azt a pályázót, aki egy összegben a legtöbb hónapra előre történő lakbér megfizetését vállalja.

10. § A bérlő kiválasztását követően a polgármester megküldi az arról szóló értesítést az ajánlattevőnek. A bérbeadó ezzel egyidejűleg értesíti a sikertelen ajánlatot tevőket is.

11. § A bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlőnek a bérlakásból a vele együtt lakó személyekkel együtt ki kell költöznie, azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a kezelőnek át kell adnia. Ennek elmulasztása esetén jogcím nélküli lakáshasználóvá válik, és a jogcím nélküli lakáshasználattal érintett időszakra vonatkozóan használati díjfizetési kötelezettség terheli.

Bérlőkijelölés szakember hiány enyhítésére

12. § (1) A közérdekű célból, szakemberek biztosítása érdekében bérebe adható lakások nem tartoznak a piaci célból épített lakások körébe.

(2) Bérlőkijelölésre a Möt. 13. § (1) bekezdése szerinti kötelező önkormányzati feladatok és a Képviselő-testület által önként vállalt feladatok ellátásában részt vevő munkavállalók, közalkalmazottak és köztisztviselők esetében a Képviselő-testület jogosult.

(3) Bérleti szerződés munkaviszony fennállásának időtartamára, valamint a bérlő településen történő lakástulajdon-szerzéséig tartó időtartamra köthető.

(4) A bérleti jogviszony a (2) bekezdés szerinti jogviszony megszűnésétől, valamint

tulajdonszerzés napjától számított 30 napon belül megszűnik.

(5) A bérleti díj mérsékléséről egyéb annak indokálul szolgáló ok, vagy körülmény esetén, bérlő kérelmére a Képviselő-testület jogosult dönteni. Ebben az esetben a bérleti díj összege a rendeletben foglaltaktól eltérően is meghatározható, annak felülvizsgálatát, a mérséklést megalapozó ok, vagy körülmény fennállását a Képviselő-testület évente köteles felülvizsgálni.

Felek jogai és kötelezettségei

13. § (1) Bérbeadó a kezelő útján évente legalább két alkalommal ellenőrzi a lakás rendeltetésszerű használatát, az ellenőrzések alkalmával jogosult a jövedelmi és vagyoni viszonyok, valamint az életvitelszerű ott tartózkodás ellenőrzésére is.

(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 bemutatásával. A korszerűsítés költségeinek viseléséről a bérlő a bérbeadóval külön megállapodást köt. A bérlő a bérlet megszűnésekor sem jogosult a korszerűsítés költségeinek megtérítésére.

(4) Ha a bérlő a lakást és a lakás berendezéseit a lakás átadásakor nem a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át, a bérbeadó jogosult a bérlő költségére a 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 a lakáson belüli berendezések rongálásától,

d) a lakást és az ahhoz tartozó helyiségeket járvány- és közegészségügyi szempontoknak megfelelően, tisztán tartani,

e) a szükséges rovar- és rágcsálóirtást rendszeresen 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 ellenőrzését,

j) a bérleményt életvitelszerűen lakás céljára használni, ezzel összefüggésben a 2 hónapot meghaladó távollét tényét és a távollét időtartamát a bérbeadó felé írásban bejelenteni,

k) megakadályozni, hogy a lakásban a jogszabályi rendelkezések alapján befogadott és bejelentkezett személyeken túlmenően más személy életvitelszerűen tartózkodjon,

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,

m) félévente a kezelőnek bemutatni a közüzemi díjak rendezettségéről szóló igazolásokat, melyeket nem a Polgármesteri Hivatal által kiállított számla alapján fizet meg,

n) bérlő a bérleti szerződésben jognyilatkozatot tesz, hogy a bérleti jogviszony alatt keletkezett közüzemi díj- és lakbértartozását a bérbeadó a bérlő mindenkori jövedelméből, vagyonából behajthassa.

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

14.§ (1) A bérlet tartama alatt a bérbeadó gondoskodik a lakástörvény 10.§ (1) bekezdésben foglaltakról.

(2) A lakás burkolatainak, nyílászáróinak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik.

- (3) Abban az esetben, ha a bérlő vállalja, hogy a bérleményébe olyan új nyílászárót építtet be, mely megfelel a 7/2006.(V.24.) TNM rendelet 1. mellékletében rögzített határoló és nyílászáró szerkezetek hőátbocsátási tényezőire vonatkozó követelményeket tartalmazó értékeknek és az erről szóló tanúsítványt bemutatja, illetőleg az új nyílászáró megjelenése megegyezik a korábbival, vagy az épület többi nyílászárójával, abban az esetben a - cserével kapcsolatos - számlával igazolt költségeinek 50 %-át a bérleti díjból beszámíthatja.
- (4) A (3) bekezdés esetében a munkálatok megkezdése előtt a polgármester írásbeli hozzájárulását a bérlőnek be kell szerezni.

Bérbeadói hozzájárulás szabályai

15. § (1) Az önkormányzati lakásba a bérlő házastársán, gyermekén, örökbefogadott gyermekén, mostoha vagy nevelt gyermekén, valamint szülőjén kívül más személyt az e rendelet tiltó szabályait is figyelembe véve csak a polgármester írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell előterjeszteni a Polgármesteri Hivatalban.

(3) A kérelemhez csatolni kell:

a) a bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba három napon belül bejelenti és ezt a bérbeadó felé igazolja, és

b) a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást a bérlővel együtt elhagyja.

(4) Az önkormányzati lakásba történő befogadást meg kell tagadni, ha a bérlőnek lakbérhátraléka és közüzemi díjhátraléka van. Ennek igazolását a (3) bekezdésben felsoroltakhoz csatolni kell.

(5) Az önkormányzati lakásba történő befogadás megtagadható, ha a lakás szobaszámára és a benne lakó személyek számára tekintettel, a befogadással lényegesen rosszabb körülmények alakulnának ki, illetve ha a befogadott személy lakástulajdonnal rendelkezik.

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

(7) A bérbeadó a hozzájárulást megtagadhatja, ha

a) a befogadandó személy saját tulajdonú lakással rendelkezik, vagy

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

16. § (1) A bérlő a lakásban kedvtelésből tartott állatot – kivételesen – kizárólag a bérbeadó előzetes hozzájárulásával tarthat.

(2) A polgármester a háziállat tartásáról a bérlő írásbeli kérelmére dönt. A bérlőnek a kérelméhez mellékelnie kell a lakóközösség hozzájáruló nyilatkozatát a háziállat tartásához.

A lakbér mértéke és fizetése

17. § (1) A lakások bérleti díja a rendelet 1. mellékletében kerülnek meghatározásra.

(2) A lakbért, díjat a bérlő előre, tárgy hó 15. napjáig köteles megfizetni pénztári befizetéssel, vagy átutalással a bérleti szerződésben megjelölt számlára.

(3) A lakbér mértékét közérdekből történő bérlőkijelölés esetén a bérleti díjat e rendelet 1. mellékletétől eltérően a Képviselő-testület annak feléig mérsékelheti.

(4) A lakbér mértékét a Képviselő-testület minden év december 15. napjáig állapítja meg, melyről a kezelő a bérlőket írásban értesíti.

A bérleti jogviszony megszűnése, pénzbeli visszatérítés mértéke

- 18.§** (1) A lakásbérleti szerződést a következő esetekben szüntethető meg felmondással:
- a) a lakástörvény 25.§ (1) bekezdése alapján bérleti díj nem fizetése esetén,
 - b) a lakástörvény 25.§ (3) bekezdése alapján a bérlő vagy együtt élő személyek magatartása miatt,
 - d) a Ptk. 6:336.§ (3) bekezdése alapján a bérleti díj vagy a bérlőt terhelő költségek és terhek megfizetésének elmulasztása esetén,
 - e) ha a Ptk. 6:348.§ (1)-(2) bekezdései alapján a bérlő vagy a vele együttlakó személy az együttélés követelményeivel ellentétes magatartást tanúsít vagy a lakást nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használja,
 - f) a Ptk. 6:139.§ (2) bekezdése alapján szerződésszegés esetén, vagy ha az eredeti állapotot nem lehet helyreállítani,
 - g) a Ptk. 6:140.§ (1) bekezdése alapján, ha szerződésszegés következtében a jogosultnak a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt, és elállt a szerződéstől, vagy ha a szerződéskötés előtt fennállt helyzetet természetben nem lehet visszaállítani, és felmondta azt.
- (2) A bérleti szerződés felmondását vonja maga után:
- a) a bérlő két hónapot meghaladó távolléte bejelentésének elmulasztása,
 - b) engedély nélküli befogadás,
 - c) bérlakás engedély nélküli albérletbe adása,
 - d) a bérlő közüzemi szerződésekbe díjfizetőként belépésének elmulasztása.
- (3) A határozott idejű vagy feltétel bekövetkeztéig szóló bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszűnése esetén a bérlő másik lakásra vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.
- (4) Bérbeadó az e rendelet hatályba lépését megelőzően kötött, meghatározott közérdeket szolgáló jogviszony tartamára szóló határozott idejű, valamint a hatályba lépést megelőzően kötött határozatlan idejű bérleti szerződésekből származó szerzett jogokat tiszteletben tartja.

Lakásbérleti jogviszony folytatása

- 19.§**(1) A lakásbérleti jog folytatása érdekében a tartási szerződés megkötéséhez a bérbeadó részéről írásbeli hozzájárulás szükséges.
- (2) Határozott idejű lakásbérleti szerződés esetén a bérleti jogviszony folytatása kizárólag az eredeti lakásbérleti szerződés lejártának időpontjáig terjedhet.

III. Fejezet

AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSE

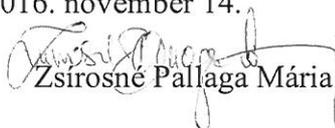
- 20. §** (1) A lakásokat hirdetés útján kell értékesíteni.
- (2) Az induló árat a Képviselő-testület állapítja meg a hivatalos ingatlanforgalmi értékbecsléssel megállapított beköltözhető forgalmi érték alapján. Az ingatlan a vételár egyösszegű megfizetése mellett idegeníthető el.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

21.§ (1) Jelen rendelet 2016. december 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépésekor fennálló jogviszonyokra, és a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Hernád község önkormányzatának 3/1994. számú rendelete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről.

Hernád, 2016. november 14.


Zsirosné Pallaga Mária

polgármester



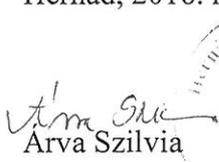

Arva Szilvia

jegyző

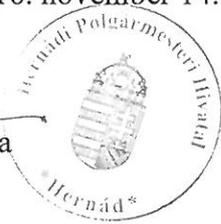
Záradék:

A rendelet 2016. november 14. napján Polgármesteri Hivatal (2376 Hernád Köztársaság út 47.) hirdetőtábláján való kifüggesztéssel kihirdetésre került.

Hernád, 2016. november 14.


Arva Szilvia

jegyző



1. ¹melléklet a 9/2016.(XI.14.) önkormányzati rendelethez

Piaci alapon bérebe adható lakások:

5,	Hernád Kossuth Lajos utca 3.	60	összkomfortos	15.000-
----	------------------------------	----	---------------	---------

¹ Módosította a 13/2018. önk. rendelet 1.§-a. Hatályos: 2019.01.01-től.