

Jásd Község Önkormányzat Képviselő-testülete
15/2004.(XII.17.) önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában lévő
önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről.
(egységes szerkezetben)

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv. 3. § (1)-(2) bekezdése, 4. § (3) bekezdése, 19. §, 20. § (3) bekezdése, 21. § (6) bekezdése, 23. § (3) bekezdése, 27. § (2) bekezdése, 33. § (3) bekezdése, 34. § és 84. § (2) bekezdése (továbbiakban: lakástörvény) felhatalmazása alapján, a Jásd Község Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletére, valamint a lakbérek mértékére a következő rendeletet alkotja.

A rendelet célja

1. §

A rendelet célja, hogy a lakástörvénnyel összhangban – a polgári jog alapelveit szem előtt tartva – megteremtse az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokkal való eredményesebb gazdálkodás feltételeit.

A rendelet hatálya

2. §

A rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló minden önkormányzati lakásra (továbbiakban: önkormányzati lakás) – ideértve a lakástörvény hatálybalépésekor szolgálati bérlakásoknak minősülő lakásokat is.

Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei

3. §

- (1) Az Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadói jogokat és kötelezettségeket maga gyakorolja.
- (2) Ahol a lakástörvény a felek megállapodására utal, ott a megállapodás tartalmát bérbeadói részről a képviselő-testület határozza meg.
- (3) Az önkormányzati lakás bérbeadása iránti kérelmet az 1. számú melléklet szerinti formanyomtatványon, az ott meghatározott mellékletekkel a Körjegyzőségi Hivatalhoz kell benyújtani.
- (4)¹ A bérbeadó szükség szerint, de legalább évente egy alkalommal köteles ellenőrizni a lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlet terhelő kötelezettségek teljesítését. Az ellenőrzés munkanapokon 8-20 óra között végezhető. A bérlet a helyszíni ellenőrzéseket túrni köteles.

¹ Beiktatta 3/2006(III.24.) Hatályos: 2006 március 31-től

4. ²§

- (1) Házastársak, élettársak pályázatot együttesen nyújthatnak be és nyertes pályázat esetén a lakás bérlőtársi jogviszonyban kerül részükre bérbeadásra.
- (2) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók csak egy önkormányzati lakásra köthetnek szerződést.
- (3) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése határozott időre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig vagy határozatlan időre hozza létre.
- 4) A szerződés megkötésekor a havi lakbér ötszörösének megfelelő óvadék fizetése köthető ki a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásának biztosítékául.
- (5) Amennyiben a szerződés megszűnésekor a bérlő a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át, az óvadék összegét 8 munkanapon belül vissza kell fizetni. Ellenkező esetben a szerződéskötéskor fizetett óvadék felhasználásra kerül.

Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei

5. §

Az önkormányzati lakásokat

- a) szolgálati jelleggel,
 - b) ³szociális helyzet alapján és lakáspályázat elnyerésének jogcímén (piaci alapon)
 - c) a bérleti jogviszony folytatása jogcímén,
 - d) lakáscsere jogcímén és
 - e) elhelyezési kötelezettség jogcímén
- lehet bérbe adni.

Önkormányzati lakások bérbeadása szolgálati jelleggel

6. §

- (1) Szolgálati jelleggel önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki az önkormányzat körjegyzőségi hivatalával vagy az önkormányzat intézményeivel köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban áll.
- (2) Az önkormányzati tulajdonú lakóépületben lévő orvosi lakás annak adható bérbe, aki Jásd település háziorvosi teendőit látja el.

7.§

- (1) Az önkormányzati lakás szolgálati jelleggel csak meghatározott időre, de legfeljebb a közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszony, illetve a munkaviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.
- (2) A benyújtott kérelmek elbírálásánál a munkáltató véleményét ki kell kérni.

² Módosította 3/2006. (III.24.) Hatályos: 2006. március 31-től

³ Módosította 3/2006. (III:24.) Hatályos: 2006. március 31-től

(3) A kérelem teljesítésénél előnyt jelent:

- a) ha a munkavállaló jelenleg súlyos lakáskörülmények között él,
- b) ha a munkavállaló felújításra szoruló önkormányzati lakást is elfogad és vállalja annak saját költségén történő helyrehozatalát, a bérbeadóval e tárgyban kötött megállapodás keretei között,
- c) ha munkavállaló hosszabb ideje áll közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban
- d) ha a munkavállaló községben való letelepedése a település érdekét szolgálja.

(4) A 6. § (1)-(2) bekezdésében rögzített feltétel megszűnését, illetve a határozott idő elteltét követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Az átadás-átvételtől jegyzőkönyvet kell készíteni, melyben a lakásfelszereléseit szerepeltetni kell.

Önkormányzati lakások bérbeadása pályázati elbírálással

8. §

Önkormányzati lakások pályázati elbírálással

- a) szociális helyzet vagy
- b) piaci viszonyok

alapján adhatók bérbe.

9. §

(1) Szociális helyzet alapján pályázók esetén az önkormányzati lakások bérbeadása során érvényesítendő szociális, jövedelmi, vagyoni feltételek a következők:

- a) a bérlő vagy házastársa (élettársa), illetve a vele együtt lakó vagy együtt költöző közeli hozzátartozója tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében nincs másik beköltözhető lakása és
- b) mind a bérlő családja, mind az együtt költöző közeli hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a másfélszeresét és
- c) a bérlő családja nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 50-szeresét meghaladja és
- d) ⁴életvitelszerűen a településen lakik

e.) ⁵A kérelmező és a vele együtt költöző személyek jövedelmi viszonyai megállapításánál minden olyan jövedelmet figyelembe kell venni, amely a személyi jövedelemadóról szóló törvényben jövedelem, vagy jövedelemként meghatározott vagyoni érték, függetlenül attól, hogy adómentesnek vagy adókötelesnek minősül.

f.) ⁶A havi nettó jövedelem megállapításakor a kérelem benyújtását megelőző tizenkét hónapra számított - a munkáltató vagy a jövedelmet folyósító más szerv, a szervre

⁴ Módosította 3/2006. (III:24.) Hatályos: 2006. március 31-től

⁵ Beiktatta 3/2006. (III:24.) Hatályos: 2006. március 31-től

⁶ Beiktatta 3/2006. (III:24.) Hatályos: 2006. március 31-től

irányadó jogszabályban meghatározott módon igazolt – e.) pont szerinti nettó jövedelem 1/12 részét kell alapul venni.

g.) ⁷Amennyiben a pályázó és a vele együtt költöző személyek jövedelme egyéni, vagy társas vállalkozásból ered, annak összegét adóbevallással, vagy az APEH igazolásával kell bizonyítani.

- (2) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén három évre szóló szerződést kell kötni a bérlővel.
- (3) Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén a jogos lakásigény mértéke:
 - a) két személyig legfeljebb két lakószoba;
 - b) öt személyig legfeljebb három lakószoba;
 - c) hat és annál több személy esetén háromnál több lakószoba.
- (4) Ha a határozott időre szóló bérleti szerződés lejáratának időpontjában a bérlő jövedelmi, vagyoni viszonyai változatlanul megfelelnek az előírt feltételeknek, akkor kérelmére vele újabb bérleti szerződést lehet kötni. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt 30 nappal kell a Körjegyzőségi Hivatalhoz benyújtani.
- (5) Amennyiben a volt bérlő a szociális lakásokra vonatkozó feltételeknek nem felel meg, úgy a feltételek vállalása esetén a piaci viszonyok alapján történő bérbeadásra vonatkozó feltételek szerint lehet vele bérleti szerződést kötni.
- (6) Amennyiben a volt bérlő a piaci viszonyok alapján történő bérbeadás feltételeinek teljesítését nem vállalja, úgy a lakást a vele ott élőkkel együtt köteles 30 napon belül elhagyni.

10. §

- (1) Önkormányzati lakás piaci viszonyok alapján történő bérbeadásakor a bérleti szerződést három évre kell megkötni a bérlővel. A határozott idő leteltével a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkel együtt.
- (2) A határozott idő elteltével a bérbeadó kérelemre a lakásbérleti szerződést 3 évre ismételtlen megkötheti. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt 30 nappal kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

A pályázati eljárás szabályai

11. §

- (1) A meghatározott feltételek szerinti pályázatot a bérbeadó írja ki. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot ki kell

⁷ Beiktatta 3/2006. (III:24.) Hatályos: 2006. március 31-től

függeszteni a Körjegyzőségi Hivatal folyosóján lévő hirdető táblán és a település többi hirdető tábláján.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadás jogcímét és az e rendeletben meghatározott pályázati feltételeket,
- b) a meghirdetett önkormányzati lakás műszaki állapotát és egyéb jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat)
- c) a lakbér összegét
- d) az önkormányzati lakás megtekintésének lehetőségére vonatkozó tájékoztatást,
- e) a pályázat benyújtásának és elbírálásának határidejét,
- f) az egyéb pályázati feltételeket.

(3) A pályázatot írásban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) azokat az adatokat, melyek azt igazolják, hogy a kiírt pályázati feltételeknek megfelel
- b) a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.

Önkormányzati lakások bérbeadása bérleti jogviszony folytatása jogcímén

12. §

- (1) Önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén az a személy, akit a lakástörvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.
- (2) Az önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén a lakásban visszamaradt eltartó a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha
 - a) a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult és
 - b) az eltartó a szerződésben vállalt tartási – vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti – kötelezettségét teljesítette,
 - c) továbbá a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

13.§.

- (1) ⁸Az önkormányzati lakásba a bérlő a házastársán, gyermekén, befogadott gyermekének a gyermekén, valamint szülőjén kívül más személyt az e rendelet tiltó szabályait is figyelembe véve csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- (2) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell a Körjegyzőségi Hivatalnál benyújtani

⁸ Módosította 3/2006. (III:24.) Hatályos: 2006. március 31-től

(3) A kérelemhez csatolni kell:

- a/ a bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 3 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 3 napon belül elhagyja.

13/A §.⁹

- (1) Ha a bérlő lakására határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést a bérlő kezdeményezésére a felek közös megegyezéssel úgy szüntetik meg, hogy a bérlő másik önkormányzati lakásra bérleti jogviszonyt nem kíván létesíteni, összkomfortos, vagy komfortos lakásának három hónapon belül – tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas, beköltözhető állapotban - a bérbeadó részére történő átadása esetén pénzbírték illeti meg, melynek mértéke komfort fokozattól függetlenül 10,- Ft/m²
- (2) Az (1) bekezdés szerint megállapított térítés mértékének 50%-a a lakásbérleti jogviszony megszüntetésére kötött megállapodást követő nyolc napon belül, míg a további 50%-a a lakás beköltözhető állapotban történő tényleges átadását követő nyolc napon belül kerül kifizetésre.
- (3) Ha a volt bérlő három hónapon belül a lakást beköltözhető állapotban nem adja át, úgy a három hónap elteltével a még ki nem fizetett térítés összegét havonként 10%-kal kell csökkenteni.

A lakbér mértéke

14.§

(1) Önkormányzati lakás szociális célú bérlése esetén a fizetendő lakbér mértéke:¹²

Összkomfortos lakás esetén	260,-Ft/m ²
Komfortos lakás esetén	223,-Ft/m ²
Félkomfortos lakás esetén	166,-Ft/m ²
Komfort nélküli lakás esetén	96,-Ft/m ²

(2) A lakbér mértékét az önkormányzat évenként felülvizsgálja és meghatározza a következő évi lakbér összegét.

A bérlő által fizetendő lakbér

15.§

¹⁰A bérlő a (2) bekezdésben foglaltak kivételével a jelen rendelet 14. §-a szerint megállapított lakbért köteles megfizetni.

(1) Az önkormányzati lakás bérlője a lakbért minden hónap 10-ig köteles megfizetni az erre rendszeresített bizonylaton.

⁹ Beiktatta 3/2006. (III:24.) Hatályos: 2006. március 31-től

¹² Módosította a 16/2011.(XI.30.) Hatályos 2012.január 01.

¹⁰ Módosította 3/2006. (III:24.) Hatályos: 2006. március 31-től

- (3) ¹¹A piaci viszonyok alapján bérebe adott lakás bérlője jelen rendelet 14. §-a szerint megállapított lakbér 200%-kal növelt összegét köteles megfizetni.

A lakásbérlet megszűnése

16.§.

- (1) A szerződés megszűnik, ha
- a) a bérbeadó és a bérlő a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
 - b) a lakás megsemmisül;
 - c) az arra jogosult felmond;
 - d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
 - e) a bérlő a lakást elcseréli;
 - f) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították;
 - g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
 - h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.
- (2) A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

Az önkormányzati lakásban jogcím nélkül tartózkodó személyek elhelyezése

17.§

- (1) Ha az önkormányzati lakásban olyan személy marad vissza, aki sem a lakástörvény, sem a jelen rendelet előírásai alapján nem tarthat igényt elhelyezésre, az önkormányzati lakást köteles 15 napon belül elhagyni.
- (2) Ha a lakást jogcím nélkül használó lakáselhagyási kötelezettségének nem tesz eleget, az önkormányzati lakás elhagyásának megtörténteig az önkormányzati lakás használatának első 6 hónapjában az önkormányzati lakásra megállapított lakbér mértékét, 6-12 hónap között a lakbér kétszeres összegének megfelelő, azt követően a lakbér háromszoros összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni.

Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezések

18.§

A bérbeadó – jogszabály keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

Záró rendelkezések

19. §

- (1) E rendelet 2005. január 1-én lép hatályba, egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről szóló 9/1995. (III.3.) Ökt. rendelete és annak módosításai, a 6/1996. (III.14.) Ökt, a 8/1998. (XII.11.) Ökt, a 2/2001. (III.3.) Ökt , a 2/2002. (II.12.) Ökt. a 18/2002. (XII.12.) Ökt és a 12/2003. (XII.11.) Ökt. rendeletei.

¹¹ Beiktatta 3/2006. (III:24.) Hatályos: 2006. március 31-től

(3) A rendelet kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.

Jásd, 2004. november 29.

Nagy Csaba
polgármester

Borteleki Istvánné
körjegyző

Záradék:

A rendeletet a mai napon kihirdettem

Jásd, 2004. december 17.

Borteleki Istvánné
körjegyző

Jogharmonizációs záradék:

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/E.K. irányelvének figyelembevételével készült és azzal összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.

Jásd, 2009.május 5.

Borteleki Istvánné
körjegyző

KÉRELEM
önkormányzati lakás bérbevételére

Kérelmező neve:.....
 személyi ig. száma:
 Anyja neve:.....
 Születési hely:.....idő:
 Családi állapota:
 Állandó bejelentett lakcíme:
 Tartózkodási helye, ha ez nem azonos az előző címmel.

A lakásba vele együtt költöző személyek (a születési év és a rokonsági fok megjelölésével):

.....

Munkahely neve, címe:
 Foglalkozása, beosztása:
 Jelen munkáltatónál a munkaviszony kezdete:
 Nettó havi átlagjövedelme:
 A vele közös háztartásban élők nettó havi átlagjövedelme.

Dátum.....

.....
kérelmező

A kérelemhez csatolni kell:

1. A havi átlagjövedelemre, illetve egyéb, rendszeres jövedelemre vonatkozó igazolást.
2. Jelenlegi lakáskörülményeinek leírását (milyen lakásban, milyen minőségben, hányad magával lakik stb.)

A lakás szolgálati jelleggel történő bérbeadása esetén:

3. Kinevezésre, alkalmazásra vonatkozó okirat másolatát.
4. A munkáltató javaslatát, véleményét

A lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén:

- 1.A rendelet 9. § (1) a), c) és d) pontjára vonatkozó nyilatkozatot