

MÁNDOK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

1/ 2008. (I. 16 .) s z á m ú

R e n d e l e t e

Az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről, a lakások bérbeadása során érvényesítendő feltételekről szóló többször módosított rendelete

Mándok Város Önkormányzata a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdésében, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében meghatározott törvényi joghelyekben kapott felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja:

Általános rendelkezések

A rendelet célja

1. §.

A rendelet célja, hogy a Ltv. keretei között - a polgári jog alapelveit szem előtt tartva – meghatározza az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásának feltételeit, a lakbér mértékét a bérlők méltányos érdekeinek figyelembevételével, s megteremtse az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakásokkal való eredményesebb gazdálkodás feltételeit.

A rendelet hatálya

2. §.

(1) A rendelet hatálya kiterjed Mándok Város Önkormányzata tulajdonában álló minden önkormányzati lakásra, valamint a Gazdasági Minisztérium által meghirdetett, pályázat során elnyert, központi költségvetési előirányzat felhasználásával létesült költségelven megállapított lakbérű önkormányzati bérlakások bérbeadására.

(2) A lakások felsorolását e rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

Fogalmak

3. §.

(1) E rendeletben alkalmazott fogalmakra a Ltv-ben, illetve a Ptk-ban meghatározott értelmező rendelkezések és meghatározások az irányadóak.

(2) **Jövedelem:** a mindenkor hatályos, *a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény* értelmező rendelkezése szerinti jövedelem.

(3) **Háztartás:** az egy lakásban együtt élők, ott bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező személyek közössége (*a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény* alapján).

Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei

4. §.

(1) Az önkormányzati tulajdonú lakások jogcím szerinti bérbeadásáról a képviselő-testület dönt. A bérleti szerződés aláírására a polgármester jogosult.

(2) Önkormányzati lakás csak lakás céljára adható bérbe.

(3) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó személyek csak egy önkormányzati lakást bérelhetnek.

(4) Az önkormányzat költségvetési szervei számára a feladatai ellátásához biztosított lakás, helyiség bérbeadás feltételeinek önálló meghatározását nem teszi lehetővé. Ezen lakásokat és helyiségeket e rendelet szabályai szerint kell bérbe adni.

Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei

5.§.

(1) Az önkormányzati lakásokat:

a.) szolgálati jelleggel,

b.) lakáspályázat elnyerése jogcímén,

c.) bérleti jogviszony folytatásaként határozott időre, legfeljebb 5 évre lehet bérbe adni.

A feltételek fennállása esetén a szerződés meghosszabbítható.

Az önkormányzati bérlakásokat a képviselő-testület által írásban meghirdetett feltételek alapján a meghirdetett feltételeknek megfelelő pályázók részére kell bérbe adni.

Önkormányzati lakások bérbeadása szolgálati jelleggel

6. §.

(1) Önkormányzati lakás szolgálati jelleggel az önkormányzattal és intézményeivel közszolgálati, közalkalmazotti vagy egyéb munkaviszonyban állók részére adható.

(2) A szerződés megszűnését követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Elhelyezésre, térítésre nem jogosult.

(3) Szolgálati jelleggel bérbe adott önkormányzati lakásba a bérlő házastársán, gyermekén és annak házastársán, jogszerűen befogadott gyermekének a gyermekén, valamint szülőjén kívül más személyt csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

(4) A bérlő halálát követő legfeljebb 6 hónapig a szolgálati jellegű önkormányzati lakást változatlan feltételekkel használhatja az a közeli hozzátartozó, aki jogszerűen a bérlővel a haláláig együtt élt. Ezt követően elhelyezésre, térítésre nem jogosult.

(5) Szolgálati jelleggel bérbe adott önkormányzati lakás albérletbe nem adható.

Önkormányzati lakások bérbeadása pályázati eljárással

7. §.

(1) Önkormányzati lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadására, valamint a költségelven megállapított lakbérű önkormányzati bérlakások bérbeadására pályázatot kell kiírni.

(2) A pályázat feltételeit a képviselő-testület határozza meg.

(3) A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot meg kell jelentetni a helyi újságban és ki kell függeszteni a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján.

(4) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a.) a bérbeadás jogcímét,
- b.) a képviselő-testület által meghatározott pályázati feltételeket,
- c.) a meghirdetett önkormányzati lakás műszaki állapotát és egyéb jellemzőit,
- d.) a lakbér összegét,
- e.) a lakás megtekintésének lehetőségére vonatkozó tájékoztatót,
- f.) a pályázat benyújtásának és elbírálásának határidejét,
- g.) az esetleges egyéb pályázati feltételeket.

(5) A pályázatot írásban kell benyújtani.

A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a.) a pályázó személyes adatait, személyi körülményeit,

- b.) a család kereső tagjainak jövedelemigazolását a megelőző egy évről,
- c.) a vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatot,
- d.) pályázó nyilatkozatát arról, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.

8. §.

(1) Szociális helyzet alapján pályázatot azok nyújthatnak be, akik a pályázati kiírásban foglalt szociális, jövedelmi, illetve vagyoni feltételeknek megfelelnek.

A pályázati eljárás rendjét a rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

(2) Az önkormányzat a pályázati kiírásban foglalt szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek meglétét 2 évente ellenőrzi.

(3) Amennyiben a volt bérő a feltételeknek nem felel meg, úgy a lakást a vele ott élőkkel együtt köteles 30 napon belül elhagyni. Elhelyezésre, térítésre nem jogosult.

9. §.

(1) A költségelven megállapított lakbérű önkormányzati bérlakások bérbeadására azok nyújthatnak be pályázatot, akik a pályázati kiírásban foglaltaknak megfelelnek, illetve az abban foglaltakat vállalják.

(2) Több pályázó esetén azzal a pályázóval kell bérleti szerződést kötni, aki előre egy összegben a legtöbb hónapra, de legalább hat hónapra vállalja a lakbér megfizetését.

Önkormányzati lakások bérbeadása bérleti jogviszony folytatása jogcímén

10. §.

Önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén a bérbeadó a bérlő tekintetében az eredeti lakásbérleti szerződést módosítja, ha van olyan személy, aki a Ltv. 32. §-a alapján jogosult a lakásbérleti jog folytatására.

A lakbér mértéke

11. §.

(1) *A lakbér mértéke:*

a.) *összkomfortos önkormányzati lakás esetén* □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ *189 Ft/m²/hó*

b.) *komfortos önkormányzati lakás esetén* □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ *151 Ft/m²/hó*

Ezen lakbér nagysága az első évben nem lehet kevesebb mint az adott lakásra eső teljes beruházási költség 2 %-a.

Az első évben megállapított lakbér nagyságát minden évben úgy kell módosítani, hogy annak értékállósága biztosított legyen.

(2) A 12. §-ban meghatározott feltételek szerinti lakbér megállapítására a bérbeadó jogosult.

A lakbértámogatásra való jogosultság

13. §.

(1) Lakbértámogatásra az a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlő jogosult, akinek a saját és vele egy háztartásban életvitelszerűen együttlakó közeli hozzátartozójának az elbírálást megelőző 12 naptári hónapban elért 1 főre jutó nettó átlagjövedelme a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegét nem haladja meg.

(2) Lakbértámogatásban csak az a bérlő részesülhet, aki lakásfenntartási támogatásban nem részesül.

(3) A támogatás mértéke a havi lakbér összegének:

- összkomfortos lakás esetén: 10 %-a,

- komfortos lakás esetén: 15 %-a,

- félkomfortos lakás esetén: 15 %-a,

- komfort nélküli lakás esetén: 20 %-a.

(4) A támogatás egy évre kerül megállapításra. A feltételek fennállása esetén a lakbértámogatás iránt újabb kérelmet kell benyújtani.

A támogatási kérelem benyújtása és az elbírálás rendje

14. §

(1) A lakbértámogatás igénybevételére irányadó kérelmet a polgármesteri hivatal igazgatási előadójaához lehet benyújtani. A kérelemhez csatolni kell a kérelmező és a vele egy háztartásban jogszerűen együttlakó közeli hozzátartozójának:

a.) jövedelméről szóló igazolást,

b.) vagyoni helyzetéről szóló nyilatkozatot,

c.) a lakbér megállapításáról szóló értesítést.

(2) A kérelmekről a Szociális és Ifjúsági Bizottság dönt.

(3) A támogatásban részesülő kérelmező lakáskörülményeiben, személyi adataiban, jövedelmi és vagyoni viszonyaiban beállt, a lakbértámogatást befolyásoló változást köteles 30 napon belül a polgármesteri hivatal igazgatási előadójához bejelenteni. Ennek elmulasztása vagy valótlan adatok közlése esetén a jogosulatlanul igénybe vett támogatást a felszólítás kézhezvételét követő 30 napon belül egy összegben vissza kell fizetni.

(4) A megállapított támogatás összegét havonta kell kifizetni a támogatásra jogosult részére.

(5) Lakbérhátralék esetén a támogatás nem fizethető ki.

Külön szolgáltatások díja

15. §

A bérlő a külön szolgáltatásokért a szolgáltatóval kötött szerződés, megállapodás alapján köteles fizetni (víz, villany, gáz, telefon, csatornadíj, kéményseprési díj stb).

Lakáshasználati díj jogcím nélküli használat esetén

16. §

Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni.

A bérleti szerződés tartalma

17. §

(1) E rendeletben szabályozott feltételekkel bérbe adott lakás esetében a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a.) a bérbe adó, bérlő nevét, címét, személyi azonosító adatait, a bérlővel együtt költöző személyek számát, személyi azonosító adatait, a bérbe adás jogcímét, időtartamát,
- b.) a lakás azonosító adatait (cím, helyiségek, alapterület, komfortfokozat, hozzá tartozó ingatlanrész, a lakás helyiségeinek felszereltsége stb)
- c.) bérleti díjat, a fizetés módját, határidejét,
- d.) a bérbeadó és bérlő kötelezettségeit,
- e.) ha a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges berendezések helyreállítását a bérlő vállalja, a bérbeadó azt milyen módon számítja be,
- f.) a birtokbaadás időpontját,
- g.) e rendelet 18. §. (8) bekezdésében rögzített, a visszaadásra vonatkozó rendelkezést.

A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

18. §.

(1) A Ltv. 10. §. (2) bekezdésében foglalt kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos feladatok megállapításakor a felek megállapodása az irányadó.

(2) A bérlő a bérbeadótól átvállalt kötelezettség teljesítése esetén a bérlő és bérbeadó eseti írásbeli megállapodása szerinti mértékű lakbérmérséklésre tarthat igényt.

(3) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer ellenőrzi. Ezen túl a nem rendeltetésszerű használatra utaló bejelentés, adat alapján további ellenőrzést tarthat.

(4) A bérlő a lakbért a tárgyhónapban egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

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

(6) Amennyiben a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel úgy a felmerülő költségek megtérítése és annak feltételei a bérbeadó és bérlő előzetes eseti megállapodása alapján történik.

(7) A bérlő a lakást csak a bérbeadó engedélye alapján alakíthatja át, korszerűsítheti. A munkák elvégzése költségeinek viselésére a felek eseti megállapodása az irányadó.

(8) Visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Amennyiben ezt nem teszi meg, a bérbeadó a szükséges munkát elvégezteti, azonban az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.

(9) A lakás szükséges helyreállításának megkezdése előtt a bérő köteles a bérbeadó hozzájárulását megkérni.

(10) A (9) bekezdésben foglalt munkák számlákkal igazolt ellenértéke a lakás műszaki átvételét követően a bérbe adó és a bérő megállapodása szerint kifizetéssel vagy lakbérbe történő beszámítással egyenlíthető ki.

Bérlőtársi és társbérleti jogviszony

19. §.

(1) Önkormányzati lakásra a házastársak közös kérelmére, bérlőtársi szerződést kell kötni.

(2) A bérlő által a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személyek kérelmére abban az esetben lehet bérlettársi szerződést kötni, ha

- ebben a bérlővel megállapodtak,
- a lakásban életvitelszerűen legalább 1 éve együtt laknak és azt a kérelmezők családi, egészségügyi körülményei indokolják,
- a befogadott személy nem rendelkezik másik beköltözhető vagy bármilyen jogcímen hasznosított lakással,
- a lakásban tartózkodás ideje alatt felmondási okot nem valósított meg.

(3) A bérlettársak jogai és kötelezettségei egyenlőek, jogaikat együttesen gyakorolják. Kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges.

(4) A lakásba a bérbeadó hozzájárulásával befogadható személyekkel bérlettársi szerződés nem köthető.

(5) Megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó társbérlet részére adható bérbe a bérbeadó és bérlet eseti megállapodása alapján.

A lakásba történő befogadás feltételei

20. §.

(1) Az önkormányzati tulajdonú lakásba a bérlet a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.

(2) A bérlő a lakásba a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával befogadhatja:

- élettársát, amennyiben az a város és az ország területén másik beköltözhető lakással nem rendelkezik,
- testvérét, ha a befogadás után a család minden tagja részére legalább 6 m² nagyságú lakóterület még biztosítható,

(3) Az (1)-(2) bekezdés rendelkezéseit a bérlőtársak és társbérlők esetében is alkalmazni kell.

(4) A hozzájárulás feltételei:

a.) a bérlőnek nincs bérleti díj tartozása,

b.) a bérlő nyilatkozata arról, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 3 napon belül bejelenti és ezt a bérbeadó felé igazolja,

c.) a befogadott személy nyilatkozata arról, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor a lakást azonnal elhagyja.

(5) A lakásbérleti szerződés megszűnését követően a (2) bekezdésben meghatározott jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásból kötelesek kiköltözni, és elhelyezésre, térítésre nem tarthatnak igényt.

(6) A bérbeadónak a hozzájárulásban ki kell kötnie, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásból kötelesek kiköltözni.

Az albérlet

21. §.

Önkormányzati lakás albérletbe nem adható.

Elhelyezési kötelezettség, pénzbeli térítés

22. §.

Az önkormányzati lakás bérletére kötött szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó személy(ek) elhelyezésre, térítésre nem tarthatnak igényt.

A lakások elidegenítésének szabályai

23. §.

(1) Elővásárlási jog illeti meg a Ltv. 49. §-a szerinti önkormányzati lakások bérlőit, bérlőtársait, társbérlőit.

(2) Az eladás feltételeit a képviselő-testület esetenként határozza meg a Ltv-ben foglaltak alapján.

(3) Az elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítése az önkormányzat vagyonrendeletében foglaltak szerint történik.

Záró rendelkezések

24. §.

- (1) Ezen rendeletben nem szabályozott kérdésekre vonatkozóan a Ltv. rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (2) A helyi lakásfenntartási támogatás szabályait külön rendelet tartalmazza.
- (3) E rendelet 2010 január 1-től lép hatályba. Ezzel egyidejűleg Mándoki Önkormányzat Képviselő-testületének 27/2008. (XII. 17.) számú rendelet hatályát veszti.
- (4) E rendelet hatálybalépése előtt kötött lakásbérleti szerződéseket az új rendelkezéseknek megfelelően felül kell vizsgálni.
- (5) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (6) *E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló Európa Parlament és Tanács 2006/123/EK*

száma irányelvével harmonizál, annak előírásaival ellentétes rendelkezéseket nem tartalmaz.

1. számú melléklet

KIMUTATÁS

az önkormányzat tulajdonában álló lakásokról

Címe
komfortfokozata

1. Mónus Illés u. 2.
összkomfortos

5 db költségelvű lakás

2. Béke u. 43.
összkomfortos

3. Béke u. 43/1.
összkomfortos

4. Béke u. 43/2.
összkomfortos

5. Béke u. 43/3.
összkomfortos

6. Kossuth u. 33.
összkomfortos

7. Arany J. u. 2.
komfort nélküli

2. számú melléklet

Szociális helyzet alapján történő bérbeadáshoz pályázati szabályok

1. A pályázati felhívást meg kell jelentetni a helyi újságban és ki kell függeszteni a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján.
2. A pályázat leadására a határidőt úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzétételének napja és a pályázatok benyújtására megjelölt határnap között a pályázók rendelkezésére álló idő nem legyen kevesebb 15 napnál.
3. A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a.) a bérbeadás jogcímét,
- b.) a képviselő-testület által meghatározott pályázati feltételeket,
- c.) a meghirdetett önkormányzati lakás műszaki állapotát és egyéb jellemzőit,
- d.) a lakbér összegét,
- e.) a lakás megtekintésének lehetőségére vonatkozó tájékoztatót,
- f.) a pályázat benyújtásának és elbírálásának határidejét,
- g.) az esetleges egyéb pályázati feltételeket.

4. A pályázatot írásban kell benyújtani.

A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a.) a pályázó személyes adatait, személyi körülményeit,

- b.) a család kereső tagjainak jövedelemigazolását a megelőző egy évről,
- c.) a vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatot,
- d.) pályázó nyilatkozatát arról, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.

5. Szociális helyzetük alapján önkormányzati bérlakásra az Európai Unió tagállamaiban állampolgársággal rendelkező nagykorú személyek, továbbá a Magyar Köztársaság területén állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándoroltak, valamint magyar hatóságok által menekültként elismert személyek jogosultak, akiknek a város közigazgatási területén állandó bejelentett lakcíme van, nincs lakásuk, de családjukban – a vele együttköltöző családtagokat számítva – az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszeresét, egyedülálló esetén háromszorosát.

6. Nem jogosult szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakásra:

a.) akinek vagy a vele együttlakó házastársának (élettársának), családtagjának tulajdonában (kivéve haszonélvezettel terhelt tulajdont), haszonélvezetében

- a város, illetve az ország területén beköltözhető – beleértve bármilyen címen hasznosítottat is – lakása van, függetlenül annak forgalmi értékétől, vagy

- az ország területén jelentős értékű ingó (különösen vagyonértékű jog és személy vagy tehergépjármű), illetve ingatlanvagyonra (különösen lakása, résztulajdona, üdülője, beépíthető

telke) van, amelynek értéke együttesen az 1.000.000.- Ft-ot meghaladja vagy

b.) aki saját vagy vele együttköltöző családtagja személyi tulajdonú lakását, egyéb ingatlanát (tulajdoni hányadát) vagy az a.) pontban felsorolt – nagy értékű ingóságát a megelőző 10 évben belül elidegenítette vagy

c.) aki 5 éven belül önkormányzati bérlakás bérleti jogával rendelkezett vagy

d.) aki szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amelyek számára jogtalan előnyt jelenthetnek.

7. Szociális helyzet alapján csak olyan lakásra köthető bérleti szerződés, amelynek nagysága a bérlő jogos lakásigénye mértékének felső határát nem haladja meg. A jogos lakásigény mértékének számításánál a lakásba ténylegesen együttköltözők számát kell figyelembe venni.

A lakásigény mértéke:

1-2 fő esetén 1-2 lakószoba

3-4 fő esetén 2 lakószoba

4-5 fő esetén

2-3 lakószoba

8. A pályázat kiírója a benyújtott pályázati kérelmeket megvizsgálja és megállapítja, hogy a pályázó a pályázati kiírás és a jogszabályok alapján szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakás bérletére jogosult-e.

9. Több érvényes pályázó esetén a Szociális Bizottság dönt.

Pekó László

Galambos Péterné

Polgármester

jegyző