

*Előkészítésben közreműködött:
Finta Adrienn kirendeltség-vezető*

Az előterjesztést véleményezi:

E L Ő T E R J E S Z T É S

**Kétpó Község Önkormányzata
Képviselő-testületének**

2016. július 08-i ülésére

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint az a Tisztelt Képviselő-testület előtt is ismert, Kétpó Községben a polgármester a Képviselő-testület javaslata szerint a mai napig döntött az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásáról mérlegelve a kérelmek egyedi jellegét, a kérelmezők körülményeit.

A döntéseket követően szerződést kötött a lakást bérbe vevőkkel, mely szerződések meglehetősen szabályozatlanul hagyták a lakásbérlet körülményeit. Így például nem volt meghatározva annak időtartama, esetleges nem fizetés esetén következmények nélkül maradt a tartozás felhalmozása, illetve esetlegesen nem volt mindenki számára biztosítva a lehetőség. Önkormányzatunk ebben az évben három ingatlant vásárolt, melyeket önkormányzati lakás jogcímen kíván hasznosítani.

Az egyedi döntések nem feltétlenül biztosították a kérelmezők esélyegyenlőséget, valamint fontosnak tartottuk azt is a rendelet tervezetének megalkotásánál, hogy mindenki számára átlátható legyen a bérbeadás folyamata.

Fenti okok teszik aktuálissá az önkormányzati tulajdonú lakáscélú ingatlanok hasznosításának szabályozását, melyet magam helyi rendelet formájában képzelek el.

A fentieket figyelembe véve, kérem az előterjesztés megtárgyalását és az alábbi rendelet-tervezet elfogadását.

Kétpó, 2016. július 5.

**Keresztes Péter Pál
polgármester**

Kétpó Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2016. (.....) számú önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről

Kétpó Község Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörben, az Alaptörvény 32.cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34.§ (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletére, valamint a lakbér mértékére a következőket rendeli el:

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. §

- (1) A rendelet hatálya Kétpó Község Önkormányzatának tulajdonában álló lakásokra terjed ki.
- (2) Kétpó Község Önkormányzat tulajdonában lévő, lakbérlet céljából rendelkezésre álló lakások listáját a rendelet 1.számú melléklete tartalmazza.

Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei

3. §

- (1) Az Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadási jogok és kötelezettségek gyakorlásával a polgármestert bízta meg.
- (2) Ahol a lakástörvény a felek megállapodására utal, ott a megállapodás tartalmát bérbeadási részből Kétpó Község polgármestere (továbbiakban: polgármester) határozza meg.
- (3) Az önkormányzati lakás bérbeadása iránti kérelmet a 2. számú melléklet szerinti formanyomtatványon, az ott meghatározott mellékletekkel a polgármesterhez kell benyújtani.
- (4) Az önkormányzati lakás csak határozott időre, maximum öt évre adható bérbe, évenkénti felülvizsgálat mellett.
- (5) A komfortos önkormányzati piaci jellegű lakás esetén a szerződés megkötésének feltétele a bérlő 10.000 Ft értékben lakás takarékoság megkötése.

4. § (1) Önkormányzati lakás nem lakás céljára csak kivételesen adható bérbe azzal a feltétellel, ha a lakásban, vagy a lakás egy részében folytatni kívánt tevékenység a lakosság szolgáltatásokkal való jobb ellátását szolgálja.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben az önkormányzati lakás bérbeadásának feltételei, lakbér mértéke külön bérleti szerződés alapján kerül megállapításra.

A bérlő lakbérfizetési kötelezettsége

5.§ (1)Lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a lakás használatáért a bérlő e rendeletben meghatározottak szerint köteles fizetni. A bérbeadás során a lakbért a képviselő-testület felhatalmazásával a bérbeadó önkormányzat nevében eljáró polgármester a bérleti szerződés megkötésekor az e rendeletben foglaltak alapján állapítja meg.

(2) Az önkormányzati lakás bérlője a lakbért minden hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

6.§

(1)A bérlő a lakbéren felül köteles a közüzemi szolgáltató felé megfizetni a lakáshoz tartozó szolgáltatásokért fizetendő díjat. Ezen szolgáltatások: a vízellátás, az egyedi gázfűtés, az áram, és a kábeltévé használata után fizetendő díjak.

(2) A közüzemi díjakról szóló és a szolgáltató által az önkormányzat, mint tulajdonos részére kiállított számlákat az önkormányzat hivatala 3 munkanapon belül továbbszámolja a bérlőnek.

A bérbeadó, bérlő jogai, kötelezettségei

7. §

(1) A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. A lakbér nem fizetése esetén a bérbeadó jogszabályok szerinti letiltást kezdeményezhet, s amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérleti szerződést felmondhatja.

(2) A lakásbérleti jogviszony létesítésekor a bérlővel az 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.)21. § (2) bekezdésben meghatározott személyek költözhetnek együtt.

(3) A bérlő az Ltv-ben meghatározottakon túl a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával befogadhatja:

- a) élettársát,
- b) vele együtt élő gyermeke házastársát, élettársát,
- c) az együttlakás ideje alatt született unokája házastársát, élettársát,
- d) unokáját,
- e) az általa gondnokoltat.

(4) A bérbeadói hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a bérlővel szemben a lakásbérleti jogviszonyt érintően büntető, polgári peres vagy egyéb hatósági eljárás nincs folyamatban.

(5) A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén az Ltv-ben, illetve e rendeletben meghatározott kivételekkel a bérbeadó az együtt költöző és befogadott személyek elhelyezésére nem köteles.

(6) A (2) bekezdésbe nem tartozó személy bérleménybe költözésére a bérbeadónál előzetesen benyújtott írásbeli kérelem alapján engedélyezett bérbeadói írásos hozzájárulás megadása után van lehetőség. A kérelemhez csatolni kell a bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az Önkormányzati lakásba 3 napon belül bejelenteni és ezt a bérbeadó felé igazolja, tovább a befogadott személy nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.

(7) A bérlő a bérleményt albérletbe nem adhatja ki.

(8) A bérlő a lakás műszaki állapotát veszélyeztető rendellenességekről köteles a bérbeadót haladéktalanul írásban tájékoztatni. Amennyiben ezt nem teszi meg és a lakás műszaki állapotának romlása bizonyíthatóan a bérlő mulasztásának következménye, bérbeadó kötelezheti a bérlőt a keletkezett kár megtérítésére, vagy lakásbérleti díjat a helyreállítás költségeinek arányában megemlíheti.

A bérleti szerződés tartalmi elemei

8. §

A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a bérleményre vonatkozó adatokat
- a bérlő személyes adatait
- a bérlővel a bérleti szerződés megkötésekor költöző családtagokat

- az önkormányzati rendeletben meghatározott bérleti díjat
- a bérleti szerződés időtartamát, mely legfeljebb öt év lehet
- a bérlő és a bérbeadó jogait és kötelezettségeit
- a lakásbérleti szerződés felmondásának az esetei, jogkövetkezményei
- a lakásba történő befogadás feltételei
- hivatkozás a törvényre (1993. évi LXXVIII. Törvény), hogy a rendeletben, illetve a szerződésben nem szabályozott esetekben a törvényben foglaltakat kell alkalmazni

A lakásbérlet megszűnése

9. §

(1) A lakásbérlet megszűnésének esetei:

- a) a lakásbérleti szerződésben foglalt szerződési időtartam lejárt, amennyiben a bérlő ismételt nem igényli a szerződés meghosszabbítását. Helyette: ha a bérlő az igénylési feltételeket a felülvizsgálat alkalmával nem tudja igazolni.
- b) a bérbeadó és a bérlő a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- c) az arra jogosult felmond;
- d) a bérlő, vagy a vele együtt élő hozzátartozójának kötelezettségszegése, különös tekintettel az e rendelet 5. §-ában foglaltakra;
- e) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- f) a lakásnak a bérlő általi szándékos rongálása, nem rendeltetésszerű használata;
- g) a bérlő által vállalt kötelezettségek nem teljesítése, különös tekintettel és azonnali felmondás következményével bármely pénzügyileg előírt kötelezettség elmaradása esetén;
- h) a bérlő meghal;
- i) a lakás megsemmisül;

(2) Bérbeadó a lakásbérleti szerződés megszűnése esetén a bérlő részére 30 napos felmondási határidőt biztosít. Ez idő alatt – legkésőbb a 30. nap lejártát követő napon – a bérlő köteles a lakásból a saját tulajdonú ingóságait elszállítani, és a lakást kitakarított állapotban a bérbeadónak rendeltetésszerű állapotban visszaadni.

A lakbér mértéke

10. §

(1) Az e rendelet 2. számú mellékletében felsorolt- önkormányzati lakás után fizetendő lakbér mértéke:

- | | |
|--|---------------------------|
| a) komfortos önkormányzati lakás esetén (piaci bérbeadási jelleg): | 300 Ft/m ² /hó |
| b) Rendőrségi szolgálati lakás esetén: | 127 Ft/m ² /hó |
| c) szükséglakás esetén: | 127 Ft/m ² /hó |

Az önkormányzati lakásban jogcím nélkül tartózkodó személyek elhelyezése

11. §

- (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

12.§

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

13. §

(1)Jelen rendelet kihirdetést követő napon lép hatályba.

(2)Jelen rendelet hatálybalépését követően létrejött lakásbérleti szerződések esetén e rendeletben meghatározottak szerint kell a lakbérfizetési kötelezettségnek eleget tenni.

(3)Jelen rendelet hatálybelépését megelőzően létrejött lakásbérleti szerződések esetében az évi felülvizsgálattól kell e rendelet szerint eljárni.

Kétpó, 2016.július 04.

Keresztes Péter Pál
polgármester

Dr. Enyedi Mihály
jegyző

1.számú melléklet a/2016.(.....) rendelethez

Kétpó Község Önkormányzata tulajdonában lévő lakások:

Sorszám	Cím Kétpó,	Komfortfokozat	Bérbeadás jellege
1.	Széchenyi út 8.	komfortos	piaci
2.	Széchenyi út 6.	komfortos	piaci
3.	Almásy tér 5.	komfortos	piaci
4.	Béke út 11.	komfortos	piaci
5.	Béke út 14.	komfortos	piaci
6.	Jókai Mór út 5.	komfortos	piaci
7.	Almásy tér 1/A	komfortos	rendőrségi szolgálati lakás
8.	Ond Vezér út 16/A.	komfortos	szükséglakás

2. számú melléklet a/2016.(.....) rendelethez

KÉRELEM**önkormányzati lakás bérbevétele**

Kérelmező neve:.....

személyi ig. száma:

Anyja neve: idő:

Születési hely:

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:

Egyéb:

Dátum:

.....
kérelmezőA kérelemhez csatolni kell:

A havi átlagjövedelemre, illetve egyéb, rendszeres jövedelemre vonatkozó igazolást.