

**Kóspallag Község Önkormányzata Képviselő-testületének
12/2011.(XII.7.) rendelete
az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről**

Kóspallag Község Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló- módosított- 1993. évi LXXVIII. Törvény (továbbiakban: Ltv.) felhatalmazása alapján az önkormányzati tulajdonban álló lakások bérletére, a lakásbérleti szerződés tartalmára, megszűnésére a következő rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1.§

(1) A rendelet hatálya a törvény rendelkezése alapján az Ltv. hatálya alá tartozó önkormányzati tulajdonú lakásokra - ideértve az Ltv. hatálybalépésekor szolgálati lakásoknak minősülő lakásokat is - terjed ki.

(2) A rendelet rendelkezéseit alkalmazni kell az önkormányzat vagyongyarapodásával önkormányzati vagyonba kerülő teljes egészében önkormányzati tulajdoni illetőségű lakásokra is. A vagyongyarapodás a Polgári Törvénykönyvben foglalt bármilyen tulajdonszerzési móddal történhet.

A bérbeadói jogok gyakorlására vonatkozó rendelkezések

2. §

Az önkormányzati lakásra vonatkozó tulajdonosi jogokat valamint a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a Képviselő-testület gyakorolja.

Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei

3. §

Az önkormányzati lakásokat

- a) piaci elv alapján
- c) szolgálati jelleggel,
- d) önkormányzati lakások bérbeadása bérleti jogviszony folytatása alapján

lehet bérbe adni.

Önkormányzati lakások bérbeadása pályázati eljárással

4. §

Az önkormányzati lakások piaci elv alapján történő bérbeadására pályázatot kell kiírni.

A pályázati eljárás szabályai

5. §

(1) A piaci elv alapján történő bérbeadás esetén az önkormányzati lakások bérbeadására vonatkozó pályázatokat a polgármester írja ki az 1. melléklet szerinti tartalomnak megfelelően.

(2) A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot ki kell függeszteni az önkormányzat hirdetőtábláján és meg kell jelentetni Kóspallag Önkormányzatának honlapján.

(3) A pályázatokat a meghirdetéstől számított 15 napon belül a rendelet 2. melléklete szerinti nyomtatványon kell benyújtani az Önkormányzathoz.

Piaci elven történő bérbeadás

6. §

(1)¹ Piaci elven hasznosított bérlakásra csak az pályázhat, aki

- Kóspallagon nem rendelkezik lakástulajdonnal, haszonélvezettel és
- a család összes nettó jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének öt és félszeresét eléri.

(2) Bérbeadó a lakások bérbeadásához pályázatot köteles kiírni, a pályázatot a képviselő-testület bírálja el.

(3) Önkormányzati lakás piaci viszonyok alapján történő bérbeadásakor a bérleti szerződést egy évre kell megkötni a bérlővel. A határozott idő leteltével a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkel együtt.

(5) A határozott idő elteltével a bérbeadó kérelemre a lakásbérleti szerződést 1 évre ismételtlen megköthet. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt 3 hónappal kell az Önkormányzatnak benyújtani.

Önkormányzati lakások bérbeadása szolgálati jelleggel

7. §

(1) Az önkormányzati intézmények és az apparátus megfelelő szakember ellátása érdekében pályázati kiírás mellőzésével kérelemre lakás biztosítható annak a szakembernek, akinek alkalmazása az önkormányzat kötelező feladata ellátásához feltétlenül indokolt.

(2) A kérelmet a képviselő-testület bírálja el, a lakásbérleti szerződést a bérlő munkaviszonya, illetve munkaköre fennállása idejére lehet megkötni.

(3) A bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül a bérlő köteles a lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(4) Amennyiben a bérleti jogviszony időtartama alatt a bérlő és vele együtt lakó hozzátartozói önálló beköltözhető tulajdont szereztek Kóspallagon, kötelesek a lakást a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(5) Az e címen bérbe adott lakásra az e rendeletben foglalt szabályokat az alábbi eltéréssel kell alkalmazni:

- a) a lakásba a bérlő az Ltv. 21. §. (2) bekezdésében felsorolt hozzátartozókat fogadhatja be,
- b) a bérlő halála esetén az a személy jogosult a lakásbérleti jogviszony folytatására, akit a Ltv. alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatott be.

Önkormányzati lakások bérbeadása bérleti jogviszony folytatása jogcímén

8. §

A bérbeadó az önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén - a polgármester hozzájárulásával - az eredeti szerződést módosíthatja, ha van olyan személy, aki az Ltv. 32.§ -a alapján jogosult a lakásbérleti szerződés folytatására.

¹ Módosította a 15/2011.(XII.21.) rendelet. Hatályos 2012. január 1.

9. §

(1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, a bérbeadó az örökös(eit) fel szólítja, hogy a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat az örökhagyó halálát követő 60 napon belül szállítsa el, de nem hívhatja fel, hogy a lakást hozza rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba.

(2) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból határidőre nem szállítja el, azokat a bérbeadó – az örökös költségére és veszélyére – raktárban, vagy arra alkalmas más helyiségben helyezheti el. Ennek során a felelős őrzésről szóló szabályok szerint kell eljárni.

(3) Amíg az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból nem szállítja el, a lakással kapcsolatos olyan üzemeltetési és fenntartási költségek, amelyek egyébként a bérlőt terhelnék, az örököst terhelik, valamint a lakásra megállapítható lakbér összegével egyenlő mértékű használati díjat köteles fizetni.

A bérlőtársi szerződés

10.§

A bérlőtársi szerződésre a Ltv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

11. §

(1) Az önkormányzati lakásba a bérlő az Ltv. 21. § (2) bekezdésen kívül csak a polgármester írásbeli hozzájárulással fogadhatja be élettársát és testvérét.

(2) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell benyújtani az Önkormányzathoz.

(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 elhagyja.

(3) A polgármester az önkormányzati lakásba történő befogadáshoz kért hozzájárulást köteles megtagadni, ha

- a) a bérlőnek díj tartozása van,
- b) ha az egy főre jutó alapterület a 6 m²/főt nem haladja meg.

Albérletbe adás

12. §

Az önkormányzati lakás bérlője a lakást vagy annak egy részét albérletbe nem adhatja.

A lakás átalakítása, korszerűsítése

13. §

(1) A bérbeadó megállapodhat a bérlővel, hogy a lakást átalakítsa, korszerűsítse.

(2) Az önkormányzati lakás átalakításához, korszerűsítéséhez a kérelmet a bérlő a bérbeadóhoz nyújtja be, melyben ismertetnie kell az általa elvégezni kívánt munkát, annak várható költségét szükség esetén a műszaki leírást és tervet.

(3) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:

- konkrét megjelölését
- befejezésének határidejét
- várható költségeit,

- a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.

(4) A bérlő a tervezett munkálatok elvégzésére csak akkor jogosult, ha – a jogszabályban meghatározott esetekben – az építésügyi hatóság, vagy szükség esetén más hatóság az átalakítást, illetőleg korszerűsítést engedélyezte.

(5) A bérbeadó felhívja a bérlőt az eredeti állapot helyreállítására, ha a bérlő az (1) bekezdésben foglalt munkát bérbeadói megállapodás és hatósági engedély nélkül végzi el.

(6) A bérlő által kezdeményezett komfortfokozatot nem növelő, lakás átalakításának korszerűsítésének költségei a bérlőt terhelik. A bérlő költségek megtérítésére a lakásbérlet megszűnése után sem tarthat igényt.

(7) Ha a lakás átalakítása, korszerűsítése a komfortfokozat növelését eredményezi, akkor megállapodás alapján - szükségszerű számlával igazolt ráfordítás költségét – a bérbeadó viseli.

A költséget a munka bejezésekor számlával kell igazolni.

A bérlő csak a ténylegesen felmerült, műszakilag szükséges költségeinek 50%-át igényelheti.

A lakbér mértéke

14. §

Az önkormányzati lakások lakbérének mérték

- piaci elv alapján F/m²/hó

Összkomfortos önkormányzati lakás esetén	550,-
Komfortos önkormányzati lakás esetén	500,-

- szolgálati jelleg alapján

Összkomfortos önkormányzati lakás esetén	450,-
Komfortos önkormányzati lakás esetén	400,-

A lakbér mértékét csökkentő tényezők

15.§

(1) A bérbeadó a havi lakbért elengedheti ha a lakás a bérbeadót terhelő karbantartási, felújítási kötelezettsége teljesítése miatt 30 napot meghaladó időre rendeltetésszerűen nem használható.

(2) A bérbeadó a lakbért mérsékelheti ha a lakás műszaki állapota kedvezőtlené vált. A lakbér mérséklés mértéke a lakbér 50 %-át nem haladhatja meg.

(3) A bérbeadó a lakbér csökkentő tényezőt írásban kell bejelentenie, meglétét megvizsgálja és csökkentéséről a képviselő-testület dönt.

A bérlő által fizetendő lakbér

16. §

(1) A bérlő a rendelet 14-15. §-ai szerint megállapított lakbért köteles megfizetni.

(2) A lakbér összegét a kerekítés szabályai szerint forintra kerekítve kell megállapítani.

(3) Az önkormányzati lakás bérlője köteles fizetni az általa bérelt önkormányzati lakásra a megállapított lakbért.

(4) A lakbért a bérlő előre a tárgyhoz 15 napjáig köteles megfizetni a bérbeadó által kiállított számla ellenében.

A bérleti szerződés tartalmi elemei **17. §**

A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a bérlemény címét, helyrajzi számát, területét, a bérleményben levő helyiségek felsorolását, a bérlemény négyzetméterét,
- a bérlő személyes adatait,
- a bérlővel költöző családtagok adatait,
- az önkormányzati lakás bérleti díját,
- a bérleti szerződés idejét,
- a bérbe adó jogait és kötelezettségeit,
- a lakás felújítására, karbantartására vonatkozó rendelkezéseket,
- a lakásbérleti szerződés felmondásnak az eseteit, feltételeit, jogkövetkezményeit,
- a lakásba történő befogadás feltételeit,
- a lakástörvényre való hivatkozást, hogy a rendeletben, illetve a szerződésben nem szabályozott esetekre a lakástörvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

A lakásbérlet megszűnése, megszüntetése **18. §**

(1) A szerződés megszűnésére, megszüntetésére a Ltv. erre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérlő cserelakásra, vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

Adatvédelemre vonatkozó rendelkezések **19. §**

(1) Az önkormányzati lakások bérletével kapcsolatban az érintett állampolgároktól személyi adataik körében kizárólag az e rendelet mellékleteiben szereplő adatok kérhetőek.

(2) A bérbeadó – a 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, illetve az önkormányzat bérlőkijelölési jogával érintett lakások felhasználásával kapcsolatos döntés érdekében a tudomására jutottak.

(3) A fenti adatok közül nem hozhatók nyilvánosságra az állampolgár vagyoni, jövedelmi viszonyait érintő, valamint az egészségi állapotára vonatkozó adatok.

Záró rendelkezések **20. §**

(1) A rendeletben nem szabályozott viszonyokra az Ltv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) Ez a rendelet 2011. december 12. napján lép hatályba.

(3) Hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 7/2011.(VII.21.) rendelet.

Kóspallag, 2011. december 6.

Stefkó Imre sk.
polgármester

Bahil Emilné dr. sk.
körjegyző

A rendelet kihirdetve: 2011. december 7.

Bahil Emilné dr. sk.
körjegyző

1. melléklet

Pályázati Hirdetmény

önkormányzati lakás határozott időtartamú, piaci elven történő bérbeadására

Kóspallag Község Önkormányzatának Képviselő-testületének határozata alapján meghirdetem az önkormányzat tulajdonában lévő m² alapterületű, komfortfokozatú alatti lakás piaci elven történő bérbeadására.

1. A lakásban található.
2. A lakás bérleti díja:Ft/hó.
3. A bérlet időtartama: év.

4.² Piaci elv alapján pályázatot azok nyújthatnak be, akik a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek megfelelnek és

- a) a pályázó vagy a házastársa (élettársa), illetve a vele együttlakó vagy együttköltöző közeli hozzátartozója tulajdonában, hasznélvezetében, Kóspallagon nincs másik beköltözhető lakása, és
- b) a család összeg nettó jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének öt és félszeresét eléri.

5. Nem jogosult önkormányzati lakásra az:

- aki jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közölt, amelyek számára jogtalan előnyt jelentenek,

6 Házastársak, élettársak a lakás bérbevételi pályázatukat csak együttesen nyújthatják be.

7. A bérbevételi pályázatot az Önkormányzatnál beszerezhető formanyomtatványon-ig lehet benyújtani személyesen Kóspallag Község Önkormányzatánál (2625 Kóspallag, Deák Ferenc u. 1. vagy postai úton, ajánlott küldeményként a fenti címre. A postára adás napját úgy kell megválasztani, hogy a pályázat a megadott címre a pályázati határidő utolsó napjáig biztosan megérkezzen.

8. Érvénytelen a pályázat, ha:

- azt a pályázati határidő letelte után nyújtották be;
- olyan személy pályázott, aki pályázat benyújtására nem lett volna jogosult;
- nem tartalmazza a szükséges igazolásokat, nyilatkozatokat.

9. A lakás megtekinthető:

10. A pályázattal további információ az önkormányzatnál kérhető.

Kóspallag,

² Módosította a 15/2011.(XII.21.) rendelet. Hatályos 2012. január 1.

.....
polgármester

2. számú melléklet

Pályázat a piaci elv alapján meghirdetett
..... alatti lakás
-határozott időtartamra szóló- bérbevételére

A pályázó

Neve: Leánykori neve:
Születési helye: Születési ideje:
anyja neve:
Lakóhelye: bejelentkezés ideje:
.....
Tartózkodási helye: bejelentkezés-beköltözés ideje:.....
.....
Családi állapota: Foglalkozása:
Munkahelye:
Munkaviszony kezdete:
Egyéb:

1. A pályázó eltartott kiskorú gyermekei:

Neve: születési ideje:
Anyja neve:
Neve: születési ideje:
Anyja neve:
Neve: születési ideje:
Anyja neve:
Neve: születési ideje:
Anyja neve:
Neve: születési ideje:
Anyja neve:

2. Együtt költöző nagykorú személye:

Neve: születési ideje:
Családi kapcsolat:..... Anyja neve:
Munkahelye:
Munkaviszony kezdete:

Neve: születési ideje:
rokoni kapcsolat:..... Anyja neve:
Neve: születési ideje:
Családi kapcsolat:..... Anyja neve:
Munkahelye:
Munkaviszony kezdete:

3. Együtt költözők nettó jövedelme: Ft.

Egy főre jutó összeg:Ft

4. A pályázó jelenlegi lakáskörülményei:

- A lakás besorolása: családi ház, magán tulajdonú lakás, egyéb:
(A megfelelő rész aláhúzendó)
- Lakás használatának jogcíme: tulajdonos, bérlő, tulajdonos hozzátartozója, bérlő hozzátartozója, albérlő, bérlőtárs
(A megfelelő rész aláhúzendó)
- Lakás komfort fokozata: összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli,
(A megfelelő rész aláhúzendó)
- a lakás m²-re:
- a lakás szobaszáma:
- a lakásban élő személyek száma:
- a lakás műszaki állapota:
- a lakásban élő tartósan beteg személy:
- a lakás címe:

5. Lakás pályázatot években nyújtottam be.

6. A pályázó egyéb közleményei:
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

7. Nyilatkozom, hogy a kiírt pályázati feltételeknek megfelelek az abban foglaltakat elfogadom.

8. Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem/jük, hogy a pályázatban közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

Kóspallag, 200... év hó nap

.....
pályázó

.....
pályázó házastársa/élettársa

Megjegyzés:

A pályázathoz csatolni kell:

- Az együtt költözők – előző 3 hónap – nettó jövedelméről szóló igazolást,
- albérleti szerződés másolatát,
- a fennálló élettársi kapcsolatról szóló hatósági bizonyítványt,
- tartós, súlyos betegségről szóló szakorvosi, kezelőorvosi igazolást,

Figyelmeztetés:

A pályázatból történő kizárást eredményez, ha a pályázó valótlan tényt állít, adatokat szolgáltat, előírt kötelezettségének nem tesz eleget.