

**Herend Város Önkormányzata Képviselő-testületének
9/2013. (V.3.) önkormányzati rendelete
az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről**

Herend Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. Fejezet
Általános rendelkezések**

1. A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed minden, az önkormányzat tulajdonában lévő lakásra.

**II. Fejezet
Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának közös szabályai**

2. Bérbeadói jogok gyakorlása

2. § (1) A lakásbérletekkel kapcsolatosan a bérbeadói jogkör gyakorlója – az e rendeletben szabályozott eltérésekkel- a Képviselő-testület.

(2) A Képviselő-testület a bérbeadói jogok gyakorlását részben átruházza

a) a Humán Ügyek Bizottságára,

b) a Polgármesterre.

(3) A Képviselő-testület

a) megállapítja az önkormányzat tulajdonában álló és e rendelet hatályba lépését követően az önkormányzat tulajdonába kerülő lakások bérbeadási jogcímét,

b) dönt a lakások bérbeadásának feltételeiről,

c) dönt a szolgálati jellegű lakások bérbeadásáról, kijelöli a bérlőt,

d) megállapítja, és évente felülvizsgálja a lakbérek mértékét,

e) hozzájárul a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez,

f) befogadáshoz hozzájárulást ad.

(4) A Humán Ügyek Bizottsága

a) javaslatot tesz a Képviselő-testületnek a (3) bekezdésben meghatározott döntések meghozatalára,

b) a szociális bérlakások esetében lefolytatja a pályázati eljárást, kijelöli a bérlőt.

(5) A Polgármester

a) a Képviselő-testület nevében megkötöti a lakásbérleti szerződéseket,

b) jogosult a lakásbérleti szerződés felmondására az e rendeletben meghatározott esetekben.

3. A bérlakások bérbeadási jogcímei

3. § (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokat az alábbi jogcímek szerint hasznosítja:

a) szociális bérlakás,

b) szolgálati jellegű lakás,

c) belügyi rendelkezésű lakás.

(2) Az önkormányzat a tulajdonát képező bérlakásokról nyilvántartást vezet. A nyilvántartás e rendelet 1. mellékletét képezi.

4. A lakásbérlet létrejötte

4. § (1) A lakásbérleti szerződés azzal a nagykorú természetes személlyel köthető, aki e rendelet 3. § (1) bekezdésében felsorolt jogcímeik alapján önkormányzati bérlakásra jogosult. (2) Önálló bérlet esetén bérlőtársi jogviszony akkor létesíthető, ha ehhez a bérbeadó hozzájárul, kivéve „a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 4. § (4) bekezdésében” foglalt esetben.

(3) Az esetlegesen megüresedett társbérleti lakrészt elsősorban a lakásban maradó társbérlő részére kell bérletre felajánlani, amennyiben a bérlőtárs munkahellyel és állandó jövedelemmel rendelkezik.

(4) A bérlő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

5. A felek jogai és kötelezettségei

5. § (1) A felek jogaira és kötelezettségeire az Ltv. vonatkozó szabályai az irányadók azzal, hogy ahol az Ltv. a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó a törvény és e rendelet keretei között állapítja meg.

(2) A bérlő az ingatlanon átalakítási, korszerűsítési munkákat csak a képviselőtestület előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet.

(3) Az átalakítási és korszerűsítési munkálatok elvégzésére a bérbeadó és bérlő írásban megállapodást köt.

(4) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:

a) megjelölését,

b) várható időtartamát,

c) költségeit, azok megfizetésének feltételeit, módját, megtérítésének mértékét, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.

(5) A bérbeadó –a bérlő kérésére - csak a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges mértékű meg nem haladó költségek megfizetését vállalja.

(6) A bérbeadó és bérlő megállapodhatnak abban is, hogy a lakás átalakításával, korszerűsítésével felmerült költségeknek – megállapodás szerint – a maximum 50 %-át a bérbeadó lakbérbe való beszámítással egyenlíti ki.

(7) A bérleti díj mértékét nem érinti a bérlő által végzett munkák eredményeként bekövetkezett komfortfokozat-változás, de a bérlő sem követelheti hasznos beruházásainak megtérítését a bérleti jogviszony megszűnésekor.

6. § Ha az épületben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása, vagy mulasztása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

7. § A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését a bérlő előzetes írásbeli értesítése és a bérlő szükségtelen háborítása nélkül évi egy alkalommal ellenőrzi.

8. § (1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

(2) Az (1) bekezdésben említett megállapodás csak akkor köthető meg, ha a bérlő vállalja, hogy a kiköltözést megelőző 30 napon belül a költségeket a bérbeadónak megelőlegezi. A szerződésben rögzíteni kell, hogy a bérbeadó a munkálatok elvégzését követő 15 napon belül a bérlővel elszámol.

6. Befogadás szabályai

9. § (1) A bérlő az Ltv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeken kívül más személyt csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A bérlő kérelmére a bérbeadó köteles a bérlő élettársa, az élettárs gyermeke (mostohagyermek, nevelt gyermek, örökbefogadott gyermek) befogadásához hozzájárulni, abban az esetben, ha a bérlő és élettársa nyilatkoznak a közöttük lévő élettársi jogviszony fennállásáról.

7. A bérlakás, vagy annak egy részének albérletbe adása, a lakáscsere

10. § A bérlő a lakást, annak egy részét, sem lakás céljára, sem nem lakás céljára bérbe nem adhatja.

11. § Az önkormányzati tulajdonú bérlakás bérleti joga a bérbeadó hozzájárulásával és kizárólag másik önkormányzati tulajdonú bérlakás bérleti jogára cserélhető el.

III. Fejezet

A lakásbérlet megszűnése

8. A lakásbérleti szerződés megszűnése

12. § (1) A lakásbérleti szerződés megszűnésére az Ltv. rendelkezései e rendeletben meghatározott eltérésekkel irányadók.

(2) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén az önkormányzatot elhelyezési kötelezettség nem terheli, térítési díjat nem fizet.

(3) A szociális bérlakásra vonatkozó szerződés abban az esetben is felmondható, ha a bérlő vagyoni, jövedelmi viszonyaiban bekövetkezett változás miatt szociális elhelyezésre már nem jogosult.

(4) A szociális bérlakás esetén felmondható továbbá a bérleti szerződés, ha a bérlő 3 havi lakbérfizetéssel elmarad, vagy 2 havi közüzemi díjtartozása van.

(5) A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

9. Lakáshasználati díj

13. § (1) A lakást jogcím nélkül használó személy, amennyiben a bérbeadót elhelyezési kötelezettség nem terheli, lakáshasználati díjat köteles fizetni. A használati díj az első két hónapban Ltv. 20. § (1) bekezdésében megállapított összegű.

(2) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított kettő hónap elteltével a használati díj az egyébként fizetendő bérleti díj kétszerese.

IV. Fejezet

Lakbér

10. A lakbér megfizetése

14. § (1) A bérlő a lakbért havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni. A különszolgáltatások – víz – és csatorna, gáz, villany, szemétszállítás, lakásbiztosítás, kábel TV, közös költség stb. - igénybevételére a bérlő közvetlenül köt szerződést a szolgáltatókkal.

(2) A lakbér, vagy az önkormányzat által közvetlenül nyújtott szolgáltatás késedelmes teljesítés esetén a bérlő a hátralék után a mindenkori jegybanki alapkamat mértékének megfelelő késedelmi kamatot köteles fizetni.

11. A lakbér mértéke

15. § (1) A lakbér mértékét az Önkormányzat Képviselő-testülete határozza meg, és azt e rendelet 2. melléklete tartalmazza.

(2) A lakbér mértékét minden évben egy alkalommal felül kell vizsgálni, úgy, hogy a változás mértéke

- a szociális bérlakások esetében a nem haladhatja meg az előző évi fogyasztói árindex mértékét.

V. Fejezet
A szociális elhelyezést biztosító bérlakásokra vonatkozó szabályok

12. Pályázati eljárás

16. § (1) A szociális bérlakások bérbeadása pályázat útján történik.

(2) Az (1) bekezdésében meghatározott pályázat kiírása és elbírálása a Humán Ügyek Bizottsága hatáskörébe tartozik. A pályázatot a bérlakás megüresedésétől számított 30 napon belül ki kell írni.

(3) A pályázatot e rendelet 3. mellékletében található formanyomtatványon kell benyújtani a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán zárt, feladót nem tartalmazó borítékban. A pályázathoz csatolni kell

a) az együttköltözők jövedelemigazolását

b) a pályázó e rendeletben meghatározott szociális és vagyoni helyzetére vonatkozó adatait.

(4) A pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell:

a) pályázati jogosultság feltételeit

b) a bérbeadásra meghirdetett lakás címét, komfortfokozatát, alapterületét, műszaki jellemzőit, szobaszámát,

c) a bérleti jogviszony időtartamát,

d) a lakbér mértékét,

e) a pályázat benyújtásának módját és határidejét,

f) a pályázatok elbírálásának rendjét és határidejét,

g) az eredmény ismertetésének módját és határidejét.

13. Pályázati jogosultság feltételei

17. § (1) Önkormányzati lakás szociális jelleggel annak a nagykorú személynek adható bérbe:

a) aki legalább egy éve állandó herendi lakos,

b) akinek és a vele közös háztartásban élőknek a „szociális igazgatásról és szociális ellátásokról” szóló 1993. évi III. törvény (továbbiakban: Sztv.) 4. § (1) bekezdés b) pontjában” meghatározott jelentősebb vagyona nincs,

c) ő és a vele közös háztartásban élők nem rendelkeznek bérlakással, személyi tulajdonú lakással, nyaralóval illetve üdülővel,

d) az együttköltözők egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét.

(2) A havi jövedelem számítása szempontjából az Sztv. 4. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltakat kell alkalmazni.

18. § A 37.m² nagyságú 1 szobás szociális bérlakásba maximum 4 fős család költözhet.

14. A pályázatok elbírálásának rendje

19. § (1) A pályázatok elbírálásáról a Humán Ügyek Bizottsága a pályázati határidő lejáratától számított 30 napon belül dönt.

(2) A pályázatok elbírálásának eredményéről a pályázókat a döntéstől számított 15 napon belül írásban értesíti.

20. § A pályázatok elbírálásánál a következő sorrendben élveznek előnyt a pályázók:

a) első helyen: lakásnak nem minősülő helyen tartózkodik, albérletben lakik és kiskorú gyermek ellátásáról gondoskodik,

b) második helyen: szociális intézményben él és kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik,

c) harmadik helyen: műszakilag elavult lakásban vagy egészségre ártalmas körülmények között él.

15. Lakásbérletre vonatkozó különös szabályok

21. § (1) A szociális bérlakásra a bérleti szerződés kizárólag határozott időre köthető, melynek maximális időtartama 3 év. A bérleti szerződést egy ízben, legfeljebb kettő évvel a Humán Ügyek Bizottsága meghosszabbíthatja, amennyiben a bérlő a 17. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek továbbra is megfelel.

VI. Fejezet

A szolgálati jellegű lakások bérbeadására vonatkozó szabályok

16. Önkormányzati lakások bérbeadás szolgálati jelleggel

22. § (1) Az önkormányzati lakások közül szolgálati jelleggel kell bérbe adni az Ltv. hatálybalépésekor szolgálati bérlakásnak minősülő önkormányzati lakásokat.

(2) Az Ltv. hatálybalépésekor szolgálati bérlakásnak minősülő önkormányzati lakás a munkáltató javaslatára, annak a személynek adható bérbe, aki, illetve a vele együtt költöző közeli hozzátartozója Herend városban nem rendelkezik lakással, tevékenysége (alkalmazása) városi közérdeket szolgál, és önkormányzat intézményénél közalkalmazotti, vagy a Polgármesteri Hivatalával közszolgálati jogviszonyban áll.

(3) Önkormányzati lakás szolgálati jelleggel csak meghatározott időre, de legfeljebb a közszolgálati, vagy közalkalmazotti jogviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.

(4) Ha a közszolgálati jogviszony, közalkalmazotti jogviszony azért szűnik meg, mert a bérlő nyugdíjra jogosulttá vált, a bérlő, legfeljebb a jelenlegi lakásának megfelelő másik lakás bérletére tarthat igényt; feltéve, hogy nincs beköltözhető másik lakása.

(5) Az önkormányzati lakás bérbeadása iránti kérelmet a Polgármesterhez kell benyújtani.

(6) A benyújtott kérelmek elbírálásánál a munkáltató véleményét ki kell kérni.

VII. Fejezet

17. Személyes adatok kezelése

23. § Az önkormányzati bérlakások igénylőinek természetes személyazonosító és egyéb személyes adatairól az önkormányzat nyilvántartást vezet – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben - foglalt szabályok szerint.

VIII. Fejezet

Záró rendelkezések

24. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Herend Város Önkormányzatának a lakások bérletéről szóló 10/2001.(V.23.) önkormányzati rendelete.

Vajai László
polgármester

Dr. Jáger György
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet 2013. május 3-án kihirdetésre került.

Dr. Jáger György
jegyző

A lakbér mértéke

Az önkormányzati munkakörrel összefüggő szolgálati lakások bérleti díja:

- összkomfortos lakás: 390,- Ft/m²/hó

Az önkormányzati szociális bérlakások bérleti díja:

- komfortos lakás: 270,- Ft/m²/hó

PÁLYÁZAT
Szociális bérlakás bérleti jog elnyerésére

Pályázó adatai:

Név:

Szül. név:

Szül. hely, idő:

*Lakcím:

Mióta él Herenden:

****Milyen komfortfokozatú lakásban él:**

Összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli, szükséglakás, nem lakásnak minősülő helyiség, szociális intézmény

****Milyen minőségben lakik a lakásban:**

Albérelő, bérlakásban családtag, magántulajdonú lakásban családtag, családi házban családtag, egyéb

A lakás összterülete:m², életvitelszerűen fő él a lakásban.

A pályázóra és a vele együtt költözőkre m² önálló lakrész jut.

Együttköltözők adatai:

Név (születési név)	Szül. hely, idő	Anyja neve	Családi kapcsolat	Havi nettó jövedelem

(A havi nettó jövedelem esetén az erről szóló jövedelemigazolást mellékelni kell)

Vagyoni helyzet:

Ingatlanvagyon megnevezése:

Helye: Helyrajzi száma: Értéke:

A szokásos életszükségleti és berendezési tárgyakon felüli jelentősebb ingó vagyon megnevezése:

.....

Értéke:

Gépkocsi típusa: Évjárata:

Értéke:

(Forgalmi engedélyt a kérelemhez csatolni kell)

Büntetőjogi felelősségem teljes tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek.

Hozzájárulok személyes adataim kezeléséhez.

Hozzájárulok adataim (név, lakcím) közléséhez, amennyiben elnyerem a pályázatot.

Herend, 20.....év..... hónap..... nap

.....

pályázó

* csatolni kell a személyi igazolványt és lakcímgazolvány másolatot

** a megfelelő rész aláhúzandó