

Nagykarácsony Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. december 14-i rendes nyílt ülésének 1. napirendi pontja

Tárgya: Nagykarácsony Község Önkormányzat Képviselő-testületének/2022.(.....) önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásának feltételeiről

Előadó: Scheier Zsolt polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt évek során többször szóba került az önkormányzati tulajdonú lakásokkal kapcsolatos rendelet megalkotása. A település sajátosságait figyelembe véve készült a rendelet-tervezet.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) rendelkezéseinek megfelelően egy új rendelet - tervezet került elkészítésre, a jelen előterjesztésben meghatározottak szerint.

Általános indokolás:

Az új rendeletalkotás célja az eredményesebb önkormányzati gazdálkodás, valamint a Lakástörvény rendelkezéseinek az Önkormányzatokra vonatkozó kötelező elemeinek beépítése volt.

A rendelet hatálya a Lakástörvény 88. § -ban meghatározottak alapján csak a kizárólagos önkormányzati tulajdonú lakásokra terjed ki.

A lakások bérbeadásának általános feltételeit határozza meg a Lakástörvény vonatkozó rendelkezéseivel összhangban. Kötelező elem a Lakástörvény 12. § (5) bekezdése alapján annak rögzítése, hogy évente hány alkalommal jogosult a bérbeadó a rendeltetésszerű használatot ellenőrizni.

A rendelet önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímeit is meghatározza a Lakástörvény rendelkezéseivel összhangban.

A szolgálati jelleggel történő bérbeadás feltételeinek meghatározása is szerepel a rendelettervezetben.

A rendelet meghatározza az önkormányzati lakások bérbeadásának módjait. Ennek alapján pályázati elbírálás során piaci alapon adhatóak bérbe az önkormányzati lakások.

A lakásba történő befogadás feltételei meghatározásra kerültek a Lakástörvény 21. § (6) bekezdésével összhangban.

A Lakástörvény pontosan meghatározza a bérleti szerződés megszűnésének eseteit.

A Lakástörvény 27. § (2) bekezdése szerint kötelező eleme az önkormányzati rendeletnek a pénzbeli térítés mértékének és fizetési feltételeinek meghatározása.

A jogcím nélküli használat esetének rögzítése, és a Lakástörvény 20. § (3) bekezdése alapján ebben az esetben a használati díj időszakonkénti mértékének meghatározása, mely szintén az önkormányzati rendelet kötelező eleme.

A rendelet tartalmazza az adatvédelmi szabályozást. A rendelet zárásként rögzíti a hatálybalépésének időpontját.

Részletes indoklás:

- 1-2.§ Az általános rendelkezéseket tartalmazza
- 3.§ Az értelmező rendelkezéseket tartalmazza
- 4.-5. § A lakások bérbeadásának jogcímei és általános feltételeiről szól
- 6.§ Önkormányzati lakások bérbeadása szolgálati jelleggel felételeiről rendelkezik
- 7.-8.§ Piaci alapon történő bérbeadás feltételeiről rendelkezik
- 9.§ Bérleti szerződés tartalmáról rendelkezik
- 10-11. § A felek jogai és kötelezettségeit tartalmazza
- 12-13-14-15.§ A lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételei, albérlettel kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazza
- 16.§ A bérleti jogviszony megszűnése, a lakás visszaadásáról rendelkezik
- 17.§ Jogcím nélkül tartózkodó személyekre vonatkozó szabályokról rendelkezik
- 18.§ A bérleti díj mértékéről és fizetéséről rendelkezik
- 19.§ Adatvédelmi szabályokat tartalmazza
- 20.§ A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik

Előzetes hatásvizsgálat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján

A rendelet-tervezet címe: Nagykarácsony Község Önkormányzat Képviselő-testületének/2022.(.....) önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásának feltételeiről

Társadalmi hatása: nem jelentős

Költségvetési hatása: Bevételt befolyásoló

Környezeti, egészségi következményei: Nincsenek

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Nem jelentős

A rendelet megalkotása szükséges, mert: A felelős gazdálkodáshoz kapcsolódik.

A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: Jogszerűtlen magatartás

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek: - személyi: rendelkezésre áll - szervezeti: rendelkezésre áll - tárgyi: rendelkezésre áll - pénzügyi: rendelkezésre áll.

Az előadottak alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet tervezetét megtárgyalni és elfogadni szíveskedjenek. A rendelet tervezet mellékletei az előterjesztés mellékletét képezik.

Nagykarácsony, 2022. december 7.

S.
Scheier Zsolt
polgármester



**Nagykarácsony Község Önkormányzat Képviselő-testületének/2022.(.....)
önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásának
feltételeiről**

Nagykarácsony Község Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helység bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993.évi LXXVIII. törvény 3.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 9.pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1.§ A rendelet hatálya Nagykarácsony Község Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra terjed ki.

2.§ (1) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a polgári törvénykönyvről szóló 2013.évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) a lakások és helységek bérletéről szóló 1993.évi LXXVIII. törvény (továbbiakban:Ltv.) szabályait kell alkalmazni.

(2) Az e rendelet hatálya alá tartozó lakások bérbe adásával kapcsolatban a bérbeadói feladatokat a Képviselő-testület látja el (továbbiakban: Bérzőkijelölő), a szerződést a polgármester írja alá.

(3) A bérzőkijelölés előkészítése, a bérzőkijelöléstől a bérleti szerződés megkötéséig felmerülő adminisztratív tevékenység ellátása, a bérlethez kapcsolódó nyilvántartások vezetése, bérleti díj beszedése, a Kisapostagi Közös Önkormányzati Hivatal Nagykarácsonyi Kirendeltsége (továbbiakban: Hivatal) feladata.

(4) A Hivatal nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról.

2. Értelmező rendelkezések

3. § E rendelet alkalmazása során az Ltv. 91/A §-ban meghatározott fogalom-meghatározások az irányadóak.

3. A lakások bérbeadásának jogcímei és általános feltételei

4.§ (1) Az önkormányzati lakásokat az alábbi jogcímenek lehet bérbe adni:

a) Foglalkoztatással összefüggésben, közérdekű feladat megvalósítása érdekében, szolgálati jellegű bérlakásként

b) Piaci alapon történő bérbeadás pályázat útján.

(2) az (1) bekezdés a) pontban foglaltakon túl egyéb személynek akkor adható bérbe a lakás, ha az önkormányzatnak van üresen álló lakása.

(3) Üresen álló lakás az, melyet szolgálati jelleggel nem vettek bérbe.

(4) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felsorolását az 1. melléklet tartalmazza.

5.§ Önkormányzati bérlakásra nem köthető szerződés azzal, aki

a) önkényes lakásfoglalónak minősül

- b) az önkormányzat felé lakbér vagy egyéb tartozással, közüzemi díjtartozással rendelkezik,
- c) önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződése együttélési szabályok megszegése, vagy a bérlemény rongálása, vagy bérleti díj, közüzemi díj nem fizetése miatt szűnt meg,
- d) ha az igénylő, vagy a vele együtt költöző személyek valamelyike Nagykarácsony közigazgatási területén rendelkezik lakás, lakóház tulajdonjogával, haszonélvezeti jogával, vagy ilyen ingatlanát 5 éven belül elidegenítette, vagy annak haszonélvezeti jogáról lemondott, kivéve akinek vagy a vele együtt költöző családtagjának haszonélvezettel terheltten került a lakás, lakóház a tulajdonába és a haszonélvező benne lakik.

4. Önkormányzati lakások bérbeadása szolgálati jelleggel

6.§ (1) a) az önkormányzati alapfeladat szakember ellátása érdekében, helyi közérdek, közszolgálat céljából,

b) az önkormányzat közigazgatási területén működő költségvetési szerveknél foglalkoztatott közalkalmazotti, köztisztviselői jogviszonyban vagy más munkaviszonyban foglalkoztatott személy számára, szakember elhelyezés céljából adható bérbe.

(2) A (1) bekezdés a) és b) pont szerinti esetekben a bérleti szerződés a bérlővel a feladat-ellátási szerződés vagy a közalkalmazotti, köztisztviselői jogviszonya, munkaviszonya fennállásáig köthető.

(3) A (1) bekezdés a), b) pontjai alapján, ha a közalkalmazott, köztisztviselői jogviszony, vagy egyéb munkaviszonya megszűnik, akkor a bérlő köteles a jogviszony megszűnésétől számított 1 hónapon belül átadni a lakást.

5. Piaci alapon történő bérbeadás

7. § (1) Piaci alapon történő bérbeadás pályázat útján történhet.

(2) Az önkormányzati lakásra-a kijelölő döntése alapján, határozott idejű bérleti szerződés köthető. A bérlet időtartama 2 évnél hosszabb nem lehet. A bérleti jogviszony a bérlő kérelmére bérlőkijelölő hozzájárulásával meghosszabbítható.

(3) A bérleti idő tartalmára a közüzemi szolgáltatókkal a Bérlő köt szolgáltatási szerződést, a bérlő a bérleti díjon felül viseli a közüzemi díjakat is.

(4) A bérleti szerződés csak azzal a bérlővel hosszabbítható meg, akinek a bérleti jogviszony megszűnésekor nincs az önkormányzat felé fennálló lakbér-, vagy egyéb tartozása.

(5) A bérlőkijelölésre jogosult szerv a döntéséről írásban köteles értesíteni a kijelölt bérlőt. A kijelölt bérlő a döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles – e rendelet alapján előírt vagy vállalt – fizetési kötelezettségének eleget tenni, valamint a lakásbérleti szerződést megkötöni.

8. § (1) Az önkormányzati bérlakások piaci alapon történő bérbeadására a meghatározott feltételek szerinti pályázatot a Képviselő-testület írja ki.

(2) Az önkormányzati lakások bérbeadására vonatkozó pályázat feltételeit a képviselő-testület határozza meg.

(3) A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot meg kell jelentetni a Nagykarácsony Község Önkormányzat hirdetőtábláján és a www.nagykaracsony.hu honlapon úgy, hogy a jelentkezésre minimum 30 nap álljon rendelkezésre.

(4) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadás jogcímét
- b) a pályázati feltételeket,
- c) a lakás pontos címét, műszaki állapotát, szobaszámát, alapterületét, komfortfokozatát
- d) a fizetendő lakbér összegét,
- e) a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét és elbírálásának határidejét,
- f) egyéb pályázati feltételeket.

(5) A pályázatokról a Képviselő-testület a soron következő ülésén dönt a pályázati kiírásban szereplő feltételek és szempontok szerint.

(6) A Képviselő-testület az eljárása során a nyertes pályázó által közölt adatokat ellenőrizheti.

(7) A félrevezető adatközlés a pályázatból történő kizárást, illetve a szerződés azonnali hatályú felmondásának jogkövetkezményét vonja maga után.

(8) A pályázat eredményét közzé kell tenni az önkormányzat hirdetőtábláján és honlapján, a pályázat nyertesit pedig írásban értesíteni kell.

(9) A pályázat nyertesével az értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül bérleti szerződést kell kötni.

5. Bérleti szerződés tartalma

9. § (1) A bérleti szerződés tartalma:

- a) szerződő felek neve, lakcíme, személyi azonosító adatai,
- b) házastárs neve, lakcíme, személyi azonosító adatai,
- c) bérlemény azonosító adatai: címe, alapterülete, helységei, komfortfokozata,
- d) lakásberendezések adatai,
- e) bérlet időtartama,
- f) lakbér összegét, megfizetésének határidejét és módját, lakbérhátralék következményeit,
- g) az eredeti állapotban történő visszaadás kötelezettségét, illetve a helyreállítási költség bérlő általi megfizetését,
- h) jogszabályi hivatkozásokat.

(2) A Képviselő-testület a kijelölő döntésében meghatározhatja az óvadék összegét, és a bérleti szerződés további tartalmi elemeit.

(3) A bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

(4) A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát előzetesen 5 nappal korábban köteles írásban Nagykarácsony Polgármesterének bejelenteni. A bérlő

bejelentett – különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása – távolléte alatt erre hivatkozással a bérleti szerződést felmondani nem lehet. A bérlő köteles ezen időszak alatt a lakással kapcsolatos bérleti és rezsi költségeket viselni. A bérlő által bejelentett távollét ez esetben sem haladhatja meg az egy éves időtartamot. Ha ezt meghaladja, a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felülvizsgálni, adott esetben élhet a felmondás jogával is.

6. A felek jogai és kötelezettségei

10.§ (1) A bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni. A lakás átadásakor lakás átadási jegyzőkönyvet kell felvenni, melyben fel kell tüntetni a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát, a közüzemi mérőórák állását, az esetleges hiányosságokat, hibákat. A bérlő a lakás átvételét észrevételeinek írásbeli rögzítésével a lakásátadási jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

11.§ (1) A bérbeadó köteles gondoskodni a Ltv. 10.§ (1) bekezdésben foglaltak teljesüléséről.
(2) A bérbeadó a Polgármester útján a rendeltetésszerű használatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó bérlői kötelezettségek teljesítését évente-a bérlő szülősegtelen háborítása nélkül-köteles ellenőrizni.

(3) A bérlő köteles gondoskodni:

- a) az épület tisztántartásáról,
- b) az udvar, az ingatlan előtti járda- és útszakasz (az útszegély közepéig) rendszeres tisztántartásáról az időjárási viszonyoknak megfelelően,
- c) a lakásbérleményhez tartozó növényzet gondozásáról.
- d) Eltérő megállapodás hiányában, a bérlő köteles megfizetni az általa bérelt önkormányzati lakásra megállapított lakbért és a bérleményhez kapcsolódó közüzemi díjakat.
- e) A bérlő köteles a közüzemi számlák befizetését 3 havonta Nagykarácsony Polgármestere felé igazolni.

7. A lakásba befogadható személyek köre és a befogadás feltételei, albérlet

12.§ (1) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja az Ltv. 21.§ (2) bekezdésében meghatározott személyeket.

(2) A bérlő élettársát, testvérét csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be, egyéb személyeket nem fogadhat be.

(3) A befogadáshoz való hozzájárulást a beköltözés előtt a bérlő és a befogadandó együttes írásbeli kérelemmel kezdeményezheti a bérbeadónál.

(4) A kérelemben meg kell jelölni a befogadás okát, a befogadandó és a befogadó esetleges rokoni kapcsolatát, a befogadandó eddigi lakásának címét, az ott lakás jogcímét.

(5) A bérbeadó a hozzájárulást megtagadhatja, ha a befogadó a befogadást indokolni nem tudja, a befogadás indoka nem valós, vagy nagysága, vagy más körülmény miatt a zavartalan együttélés nem biztosított.

(6) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a befogadott személy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást köteles elhagyni, másik lakásra nem tarthat igényt.

13.§ (1) Nem adható hozzájárulás, ha a befogadni kíván személy Nagykarácsony közigazgatási területén beköltözhető lakástulajdonnal vagy önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezik.
(2) Vissza kell vonni a hozzájárulást, ha olyan feltétel következik be, amely fennállása esetén a hozzájárulást meg kellett volna tagadni.

14.§ A bérlakás sem egészében, sem valamely helyisége tekintetében albérletbe nem adható.

15. § Amennyiben a bérbeadó tudomására jut, hogy a lakásban bérbeadói hozzájárulás nélkül más személy is lakik befogadottként a lakásban, köteles a bérlőt felszólítani a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadott személy lakáshasználatának 8 napon belüli megszüntetésére. A határidő eredménytelen elteltétől számított 15 napon belül a bérbeadó a szerződést felmondhatja.

8. A bérleti jogviszony megszűnése, a lakás visszaadása

16.§ (1) A lakásbérlet megszűnik az Ltv. 23.§ (1) bekezdésében foglalt esetekben.

(2) A bérlő köteles a lakásbérleti szerződés megszűnését követő 8 napon belül a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó birtokába bocsátani.

(3) A szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésekor a bérbeadó nem köteles a bérlőnek másik lakást bérbe adni vagy pénzbeli térítést fizetni.

(4) A lakás visszaadásakor a bérbeadó lakásátvételi jegyzőkönyvet készít, amelyben rögzíti az esetleges hibákat, hiányosságokat. A bérlőnek a jegyzőkönyvben nyilatkoznia kell az őt terhelő hibák, hiányosságok megszüntetésének módjáról és határidejéről.

(6) Amennyiben a bérlő a saját költségén létesített lakásberendezéseket, lakásfelszereléseket a lakás visszaadásakor leszereli, köteles az eredeti állapotot helyreállítani vagy a visszaállítás költségeit megtéríteni.

9. Jogcím nélkül tartózkodó személyekre vonatkozó szabályok

17.§ (1) Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó lakáselhagyási kötelezettségének nem tesz eleget lakáshasználati díjat (továbbiakban: használati díj) köteles fizetni.

(2) A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg. A második hónap elteltétől a lakást jogcím nélkül használó a lakbér kétszeresének megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni mindaddig, amíg a lakást a bérbeadó birtokába nem bocsátja vissza.

(3) A használati díj havonta, előre esedékes. A használati díj a külön szolgáltatások díjait, közüzemi díjakat nem tartalmazza, azok külön kerülnek megállapításra és a használati díjjal együtt fizetendő.

(4) A jogcímnélküli lakáshasználó elhelyezésre nem tarthat igényt.

10.A bérleti díj mértéke és fizetése

18. § (1) A lakások bérleti díja a rendelet 2. mellékletében kerülnek meghatározásra.

(2) A bérleti díjat a bérlő előre, tárgyható 15. napjáig köteles megfizetni pénztári befizetéssel vagy átutalással a bérleti szerződésben megjelölt számlára.

(3) A lakbér következő évi mértékét a Képviselő-testület minden év november 30. napjáig állapítja meg.

(4) A lakbér változásáról a Hivatal a döntést követő 15 napon belül tájékoztatja a bérlőt.

11. Adatvédelmi szabályok

19. § (1) A bérbeadó a törvény keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a jogosultságot alátámasztó személyes adatokat, amelyeket az Ltv., és e rendelet alapján a bérbeadó a bérbeadás feltételeinek megállapítása, a bérbeadói hozzájárulás megadásáról való döntés érdekében igényelhet. A személyes adatokat az igénylés elbírálásáig, a lakásbérleti szerződés megszűnéséig, illetve az esetlegesen fennálló közüzemi díj-, vagy bérleti díj hátralék megszűnéséig jogosult kezelni a bérbeadó.

(2) Az adatszolgáltatásra kötelezett nem hívható fel olyan adat igazolására, amely a bérbeadó jogszabályban rendszeresített saját nyilvántartásában szerepel.

(3) A nyilvántartásból adatot szolgáltatni a Ltv. 84. § (2) bekezdésben foglaltakat kivéve nem lehet. Az önkormányzattal szemben lejárt tartozás esetén a bérlő/használó személyes adatai továbbíthatóak a követelés behajtásával megbízott szerv részére.

(4) A lakáskérelmek elbírálásáig, illetve a lakásbérleti szerződés megszűnéséig az azzal kapcsolatos dokumentumokba betekinthetnek a Hivatal megbízott munkatársai és a Képviselő-testület.

12. Záró rendelkezések

20. § (1) Ez a rendelet 2023. január 15-én lép hatályba.

21.§ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az érvényes bérleti szerződéseket a hatályba lépést követő 30 napon belül vizsgálja felül.

Scheier Zsolt
polgármester

Pulainé Varga Gabriella
jegyző

Kihirdetési záradék:
A rendelet kihirdetve 2022..

Pulainé Varga Gabriella
jegyző

1. melléklet

Bérbeadható lakások

Nagykarácsony, Petőfi Sándor u 30., összkomfortos, alapterülete 64 m²

Nagykarácsony, Petőfi Sándor u 31., összkomfortos, alapterülete 82 m²

Nagykarácsony, Petőfi Sándor u 32., összkomfortos, alapterülete 64 m²

Nagykarácsony, Dózsa György u 22/a., összkomfortos, alapterülete 61 m²

Nagykarácsony, Dózsa György u 22/b, összkomfortos, alapterülete 61 m²

2. melléklet

Lakbér mértéke

a) Szolgálati jellegű bérlakásként nettó..... Ft/m²

b) Piaci alapon történő bérbeadás nettó Ft/m²

