

**Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló
6/2024.(III.12.) önkormányzati rendelete**

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének (a továbbiakban: Alaptörvény) 32. cikk 1) bekezdés d.) pontjában és (2) bekezdése alapján feladatkörében eljárva a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1)-(3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 106. § és 107. §-ában foglaltak figyelembe vételével a lakásokkal való ésszerűbb piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás jogi feltételeinek megteremtése érdekében a következő rendeletet alkotja.

I. fejezet

A rendelet hatálya, hatásköri szabályok

1.§

A rendelet hatálya a Herceghalom Község Önkormányzatának tulajdonában álló lakások bérletével összefüggő jogviszonyokra terjed ki.

2.§

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások piaci elven történő bérbeadása esetén a Képviselő-testület a bérbeadási jogok gyakorlásával és kötelezettségek teljesítésével a polgármestert bízta meg.

(2) A közérdekű célra vagy szociális alapon történő bérbeadás a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

(3) Az üzemeltetési és fenntartási feladatokat az Önkormányzat látja el.

II. fejezet

Lakásbérlet létrejötte

3.§

(1) A lakásbérleti jogviszony határozott időre, illetve meghatározott feltétel bekövetkezéséig létesíthető.

(2) Az önkormányzat tulajdonába lévő, illetve újonnan épült lakásokat:

- a.) piaci elv alapján történő bérbeadás útján,
- b.) közérdekű célra,
- c.) szociális helyzet figyelembevételével lehet bérbe adni, hasznosítani.

4.§

A Képviselő-testület dönt az egyes lakások bérbeadási jogcímeiről.

Lakásbérleti jogviszony

5.§

- (1) A lakásbérleti jogviszony írásban rögzített bérleti szerződéssel jön létre.
- (2) Nem köthető lakásbérleti szerződés, amennyiben a bérlő vagy házastársa Herceghalom területén saját tulajdonú lakással rendelkezik és annak rendeltetésszerű használata biztosított.
- (3) Lakásbérleti jogviszony alapján a bérleményt csak lakás céljára lehet használni.
- (4) Bérlőtársi szerződést köteles kötni az Önkormányzat a bérlő házastársával, ha írásban kéri.
- (5) A bérlő a lakásba más személyt – házastársa, kiskorú gyermeke, az örökbefogadott, a mostoha és nevelt gyermeke, valamint a befogadott gyermekétől született unokája kivételével - csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.
- (6) Az önkormányzat, mint tulajdonos, a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer vagy szükség esetén a szerződésben meghatározottak szerint évente több alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; ez a rendelkezés a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetére is vonatkozik.
- (7) A karbantartással és a felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.
- (8) Karbantartás alatt a kármegelőzés, kárelhárítás érdekében végzett, az eredeti állag visszaállítását szolgáló munkát, míg felújítás alatt a rendeltetésszerű és biztonságos használhatóság, valamint az üzembiztonság megtartása érdekében végzett (jókarbantartási) tevékenységet kell érteni. A karbantartás és felújítás alatt az állagmegóváshoz és a rendeltetésszerű használhatóság biztosításához szükséges, kisebb kiadással járó megelőző és javítási munkák elvégzését kell érteni.
- (9) Pótlás alatt valamely másik, azonos rendeltetésű, általában korszerűbb berendezés, ajtó, ablak stb. beépítését, míg csere alatt az elromlott, nem javítható ajtók, ablakok, burkolatok és lakás berendezések azonos használati értékűre történő kicserélését kell érteni.
- (10) A szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakás esetén az átvétel időpontjának megfelelő állapotúra történő, a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik, de a bérleti díjat ennek figyelembevételével kell megállapítani.
- (11) Ha az épületben vagy az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek jogellenes magatartása miatt keletkezett kár, ezért a bérlő felelős. Ilyen esetben a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.
- (12) Ha az épület felújítása, illetve a vezetékhálózat meghibásodása miatt a lakáson belül valamely munkavégzés válik szükségessé, erről a bérbeadó köteles gondoskodni.

(13) Mind a bérbeadó, mind a bérlő úgy köteles elvégezni az őt terhelő munkát, hogy a lakás, illetve más lakások, helyiségek vagy a közös használatra szolgáló helyiségek és területek rendeltetésszerű használatát - lehetőség szerint - ne akadályozzák. A bérbeadónak, illetve a bérlőnek az őt terhelő munka megkezdéséről és várható időtartamáról az érdekelt bérlőket, egyéb ingatlanhasználókat előzetesen értesítenie kell.

Piaci elv alapján bérbe adható lakásokra vonatkozó szabályok

6. §

(1) A piaci elven bérbe adható lakásokra nyilvános pályázatot kell kiírni.

(2) A pályázat tartalmazza:

- a.) a pályázható lakás adatait (cím, szobaszám, komfortfokozat, lakbér összege, esetleges kaució),
- b.) bérbeadás időtartamát,
- c.) a pályázat benyújtási és elbírálási határidejét.

(3) A pályázatot a Polgármester írja ki a jelen rendelet szabályai szerint, a bérlakás beköltözhetővé válását megelőzően úgy, hogy a pályázat benyújtására legalább 30 nap álljon rendelkezésre.

(4) A pályázatot helyben szokásos módon kell meghirdetni.

(5) A pályázatokat a Polgármester bírálja el, döntése ellen a Képviselő-testülethez lehet fordulni.

(6) Bérleti szerződés csak a meghirdetett pályázat elnyerése után, legfeljebb 3 évre köthető.

Közérdekű célra bérbe adható lakások szabályai

7. §

(1) Az önkormányzat bérleti szerződést köthet olyan személlyel, akinek Herceghalom községben történő letelepedése közérdekű.

(2) A bérleti szerződést határozott időre kell megkötni, meghatározott feltétel – pl. Herceghalomban közszolgálati vagy közalkalmazotti, köznevelési foglalkoztatotti, egészségügyi szolgálati, munka törvénykönyve hatálya alá tartozó jogviszony - fennállásáig.

(3) A bérleti szerződés megszűnik a meghatározott feltétel fennállása alatt is, amennyiben bérlő Herceghalomban saját tulajdonú lakást szerez.

(4) Közérdekű célra bérbe adott lakás esetén tartási szerződésre hozzájárulás nem adható.

Szociális helyzet figyelembevételével bérbe adható lakások szabályai

8. §

(1) Az önkormányzat bérleti szerződést köthet olyan személlyel, aki teljesíti a szociális helyzet alapján történő bérbeadásnak a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit.

(2) Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján meghatározott időre, legfeljebb 1 évre adható bérbe, kivéve felújítási kötelezettség esetén.

(3) A szociális helyzet alapján történő bérbeadásról, valamint az ilyen jogcímen bérbe adott lakás ismételt bérbeadásáról a Képviselő-testület dönt.

(4) Szociális helyzet alapján lakás bérletére az a nagykorú személy jogosult,

a.) aki a kérelem benyújtásának időpontjában – házastársak és élettársak esetében a felek egyike – legalább 5 éve Herceghalom Község közigazgatási területén bejelentett lakóhellyel, ennek hiányában tartózkodási hellyel rendelkezik és Herceghalom Község közigazgatási területén életvitelszerűen lakik, és

b.) akinek háztartásában az egy főre jutó átlagos havi nettó jövedelem a bérlő kijelölését megelőző 6 hónap átlag jövedelme alapján a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének ötszörösét, egyedül élő esetén a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének hatszorosát nem haladja meg, és szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.) 4. § b) pontja alapján vagyona nincs.

c.) aki írásbeli nyilatkozatban vállalja, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt az Esély Szociális Társulás Szociális és Gyermekjóléti Központ Család- és gyermekjóléti szolgálattal (továbbiakban: Család- és gyermekjóléti szolgálat) együttműködik.

(5) A Képviselő-testület különös méltánylást érdemlő esetben a (4) bekezdésben foglaltaktól eltekinthet.

9. §

A Képviselő-testület a bérleti jogviszony feltételeként a bérlő(k) részére előírhatja a lakástakarék pénztári szerződés megkötését.

10. §

(1) Ha e rendelet másként nem rendelkezik, szociális helyzet alapján nem lehet a lakás bérlője az a személy, akire a kérelem benyújtásának, vagy a lakás bérbeadásának időpontjában az alábbi kizáró tényezők valamelyike fennáll:

a.) az ország területén 1/1 tulajdoni arányban lakás tulajdonával, illetve önálló lakóegységnek minősülő használat szerint megosztott lakás résztulajdonával rendelkezik; a házastársak, élettársak olyan közös lakás tulajdonával rendelkeznek, ahol a tulajdoni hányaduk összege az 1/1 tulajdoni arányt eléri,

b.) az ország területén önálló állami vagy önkormányzati lakás bérletével rendelkezik,

c) kérelmében lakáskörülményeire, szociális, vagyoni és jövedelmi viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amely számára jogosulatlanul kedvezőbb elbírálást tesz lehetővé,

d) aki korábban az önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérlője volt, és bérleti jogviszonya neki felróható okból szűnt meg, vagy bérleti jogviszonya megszűnésekor bérleti díj illetve közüzemi díjhátralékkal rendelkezett. Kivételt képez ez alól, ha a Bérlő a bérleti szerződés lejártakor adósságkezelési szolgáltatásban részesül vagy a szolgáltatóval részletfizetési megállapodást kötött, és amelyeket – a fennálló kötelezettségeken túlmenően – maradéktalanul, határidőben teljesít.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kizáró tényezőket az együttköltöző személyek vonatkozásában is vizsgálni és alkalmazni kell.

(3) Az (1) bekezdés a) pontja alól kivételt képez az 1/1 arányban haszonélvezeti joggal terhelt örökölt és a haszonélvező által lakott lakás, illetve önálló lakásegységnek minősülő, használat szerint megosztott lakásrész.

11. §

(1) A lakás bérbeadására vonatkozó kérelmet az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben meghatározott elektronikus úton, vagy postai úton a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.

(2) Azt a lakásigénylőt, aki a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek megfelel, a Polgármester a várakozók jegyzékébe felveszi és erről a lakásigénylőt értesíti.

(3) Azt a lakásigénylőt, aki nem felel meg a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételének a Polgármester a várakozók jegyzékébe történő felvételtől határozattal elutasítja.

(4) Önkormányzati bérlakás megüresedése esetén a várakozók jegyzékébe felvett kérelmezők közül a bérlőt a Képviselő-testület jelöli ki.

(5) A Képviselő-testület a bérlő kijelölésnél a jövedelmi, élet- és lakáskörülmények valamint környezettanulmány alapján dönt,

(6) Bérleti szerződés abban az esetben köthető a kérelmezővel, ha a jogosultság fennállását a döntésről szóló értesítés kézhezvételét követő 15 napon belül igazolja.

(7) A kérelmező visszalépésének minősül, ha a szerződést azért nem lehet határidőben megkötöni, mert a kérelmező a szerződéskötés helyén nem jelenik meg, és távolmaradását előre nem jelzi, illetve 10 napon belül nem igazolja.

(8) A bérleti szerződést az értesítés kézhezvételét követő 10 napon belül kell megkötöni.

A bérlet közös szabályai

12. §

A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a.) szerződést kötő felek pontos megnevezését,
- b.) a lakás pontos leírását,
- c.) a bérleti szerződés létrejöttének időpontját és hatályát,
- d.) a bérleti díj összegét, megfizetésének módját, időpontját,
- e.) a bérbeadói és a bérlői jogokat és kötelezettségeket,
- f.) a szerződés megszűnésének és megszüntetésének jogi következményeit,
- g.) a jogviták eldöntésének lehetőségét.

A lakáshasználati díj emelésének mértéke és feltételei

13. §

(1) Az önkormányzati lakást jogcím nélkül használó, a bérbeadó részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

(2) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díj a lakásra megállapított lakbér 200 %-a.

(3) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap elteltével a használati díj a lakásra megállapított lakbér 300 %-a.

(4) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított tizenkettő hónap elteltével a használati díj a lakásra megállapított lakbér 600 %-a.

14. §

Az önkormányzati lakást jogcím nélkül használó részére a bérbeadó (Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete) a 8/A. § (2)-(4) bekezdése szerinti lakáshasználati díjtól eltekinthet (a továbbiakban: emelt használati díj) abban az esetben, ha a jogcím nélküli lakáshasználó a 8/A. § (1) bekezdése szerinti lakáshasználati díjat megfizeti és a bérlemény kiürítését és bérbeadó részére történő birtokba adást legfeljebb 3 hónapon belül vállalja.

III. fejezet

Lakásbérlet megszűnése Közös megegyezés (Lakás tv. 23.§-ához)

15. §

(1) Közös megegyezéssel megszüntethető a bérleti szerződés, ha a felek minden lényeges kérdésben írásban megegyeztek.

(2) Közös megegyezés esetén a bérleti szerződés másik lakás bérbeadásával akkor szüntethető meg, ha a bérlő:

- a.) Az új lakásra vonatkozó feltételeket vállalja,
- b.) a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak üresen átadja,
- c.) az önkormányzat közigazgatási területén másik beköltözhető lakása nincs.

Felmondás

16. §

A felmondásra Lakás tv. 26-27.§. rendelkezései az irányadók.

A lakások bérleti díjára vonatkozó rendelkezések

17. §

(1) A bérlő köteles minden hó 15. napjáig az alábbi lakbért megfizetni:

- a) összkomfortos önkormányzati lakás piaci elven történő bérbeadása esetén a bérleti díj: 2.400.-Ft/m²/hó,
b.) szolgálati és szociális összkomfortos lakásként történő bérbeadás esetén a bérleti díj: 805,- Ft/m²/hó.
c.) nem összkomfortos szociális bérlakásként történő bérbeadás esetén: 550,-Ft/m²/hó.

(2) A bérleti szerződés megkötésekor 12. §-ban foglaltakat kell értelemszerűen alkalmazni.

Záró rendelkezések

18. §

(1) A rendelet kihirdetéséről a jegyző a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott módon gondoskodik.

(2) E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően megkötésre kerülő lakásbérleti szerződések esetében kell alkalmazni.

19.§

A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 27/2012.(XII.30.) számú rendelete hatályát veszti.

20.§

Jelen rendelet 2024. március 13. napján lép hatályba.

Herceghalom, 2024. március 5.

Csizmadia Zsuzsanna
polgármester



Dr. Szelenczy Gabriella
jegyző



Záradék:

A rendelet kihirdetésre került: 2024. március 12. napján.

Dr. Szelenczy Gabriella
jegyző



INDOKOLÁS

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének (a továbbiakban: Alaptörvény) 32. cikk 1) bekezdés d.) pontjában és (2) bekezdése alapján feladatkörében eljárva a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1)-(3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 106. § és 107. §-ában foglaltak figyelembe vételével a lakásokkal való ésszerűbb piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás jogi feltételeinek megteremtése érdekében alkotta meg rendeletét.

1-2. §

A rendelet hatályát és hatásköri szabályait tartalmazza.

3-5. §

A lakásbérleti jogviszonyra vonatkozó szabályokat tartalmazza.

6. §

A piaci elv alapján bérbe adható lakásokra vonatkozó szabályokat tartalmazza.

7. §

A közérdekű célra bérbe adható lakások szabályait tartalmazza.

8-11. §

A szociális helyzet figyelembevételével bérbe adható lakások szabályait tartalmazza.

12. §

A bérlet közös szabályait tartalmazza.

13-14. §

A lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit szabályozza.

15-16. §

A lakásbérlet megszűnésének eseteit szabályozza.

17. §

A lakások bérleti díjára vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

18-20. §

A hatályba lépésről rendelkezik.