

**Herceghalom Önkormányzat Képviselő-testületének
27/2012.(XII.30.) számú rendelete**

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről

(Egységes szerkezetbe foglalva a 7/2013.(III.20.), a 22/2013.(XII.31.)

*a 14/2017.(XII.15.), a 18/2019.(XII.15.), a 15/2020. (XII.15.) a 19/2021. (IX.09.), a 22/2021.(X.06.),
a 27/2022. (XII.10.), a 4/2023. (II.14.), valamint a 30/2023. (XII.06.) számú rendeletekkel)*

Herceghalom Önkormányzat Képviselő-testülete a lakásokkal való ésszerűbb piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás jogi feltételeinek megteremtése érdekében az 1993. évi LXXVIII. tv. (a lakásokról) és a 2011. évi CLXXXIX. számú, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény 106. § és 107. §-ában foglaltak alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről az alábbi rendelet alkotja:

I. fejezet

A rendelet hatálya

1.§.

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

Hatásköri szabályok

2.§.

- (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő költségelven történő bérbeadás esetén a Képviselő-testület a bérbeadási jogok gyakorlásával és kötelezettségek teljesítésével a polgármestert bízta meg.
- (2) A közérdekű célra történő bérbeadás a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.
- (3) Az üzemeltetési és fenntartási feladatokat az Önkormányzat látja el.

II. fejezet

Lakásbérlet létrejötte

3.§.

- (1) Lakásbérleti jogviszony határozott és határozatlan időre, illetve meghatározott feltétel bekövetkezéséig létesíthető.
- (2) Az önkormányzat tulajdonába lévő, illetve újonnan épült lakásokat:
 - a.) költségelven történő bérbeadás útján,
 - b.) szociális helyzet figyelembevételével lehet bérbe adni, hasznosítani.

4.§.

A Képviselő-testület dönt az egyes lakások bérbe adási 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.

Költségelven bérbe adható lakásokra vonatkozó szabályok

6.§.

- (1) A költségelven 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 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 megkötöni, meghatározott feltétel – pl. Herceghalomban közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszony - fennállásáig.
- (3) A bérleti szerződés megszűnik a meghatározott feltétel fennállása alatt is, amennyiben bérelő Herceghalomban saját tulajdonú lakást szerez.
- (4) Közérdekű célra bérbe adott lakás esetén tartási szerződésre hozzájárulás nem adható.

A bérlet közös szabályai

8.§.

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 bérelői jogokat és kötelezettségeket,
- f.) a szerződés megszűnésének és megszüntetésének jogi következményeit,
- g.) a jogviták eldöntésének lehetőségét.

A lakáshasználati díj emelésének mértéke és feltételei¹

8/A. §

(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.

8/B. §²

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

¹ Kiegészítette az alcímmel Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2022. (II.21.) számú rendelete. Hatályos: 2023. január 1-től.

² Kiegészítette a szakasszal Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2023. (II.14.) számú rendelete. Hatályos: 2023. február 14. 16:30 órától.

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)

9.§.

(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

10.§.

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

A lakások bérleti díjára vonatkozó rendelkezések

11.§.

(1)³ A bérlő köteles minden hó 15. napjáig az alábbi lakbért megfizetni:

- | | |
|---|-------------------------------|
| a) összkomfortos önkormányzati lakás bérbeadása esetén a bérleti díj: | 2.400,-Ft/m ² /hó, |
| b) szolgálati és szociális lakásként történő bérbeadása esetén a bérleti díj: | 805,- Ft/m ² /hó. |
| c) nem összkomfortos szociális bérlakásként történő bérbeadás esetén: | 550,-Ft/m ² /hó. |

(2) A bérleti szerződés megkötésekor 8.§-ban foglaltakat kell értelemszerűen alkalmazni.

³ Módosította: Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2023. (XII.06.) számú rendelete. Hatályos: 2024. január 1-től.

Záró rendelkezések

12.§.

- (1) Jelen rendelet 2013. január 01. napján lép hatályba.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott módon gondoskodik.
- (3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 12/2002.(XII.15.) számú rendelet, valamint az azt módosító rendeletek hatályukat veszítik.
- (4) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Herceghalom, 2012. december 18.

Erdősi László sk.
polgármester



Dr. Szmodis Jenő sk.
jegyző



Záradék:

Utolsó módosítással kihirdetve: 2023. december 6. napján.

dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

