

Mályi Község
Önkormányzat Képviselő-testületének
5/2007 (V.02.) számú önkormányzati rendelete
az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról, lakbéreinek
megállapításáról, a lakhatással kapcsolatos feladatokról és a helyiségek
bérbeadásáról

Mályi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. Törvény 16. § (1) bekezdése alapján, valamint a lakások és a helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény /továbbiakban: Ltv./ 2. számú mellékletében felsorolt felhatalmazó rendelkezések szerint az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásáról, béreinek megállapításáról és a lakhatással kapcsolatos feladatokról, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról az alábbi rendeletet alkotja:

Általános rendelkezések

1. § (1) A rendelet célja, hogy a lakástörvénnyel összhangban szabályozza:
- a lakás bérbeadásának feltételeit, a felek megállapodásának tartalmát,
 - a lakbér mértékére vonatkozó szabályokat és a lakáshasználati díj emelésének mértékét, feltételeit,
 - a bérlő által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit,
 - a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével kapcsolatos szabályokat,
 - a lakbértámogatás szabályait,
 - az elővásárlási joggal kapcsolatos szabályokat,
 - a helyiségbérletre vonatkozó rendelkezéseket,

- (2) A rendeletben meghatározott egyes feladatokat és hatásköröket átruházott hatáskörben a
- Mályi Község Önkormányzatának Polgármestere lát el.
 - Mályi Község Szociális és Jóléti szolgálat

Az átruházott hatáskörben ellátott feladatokat és a hatáskör gyakorló személyét az 1. számú melléklet tartalmazza.

2. § A rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra és egyéb helyiségekre.

I. rész A lakás bérbeadásának szabályai

A lakás bérbeadásának feltételei
(az Ltv. 3. § (1)-(2) bekezdéséhez, 12. § (5) bekezdéséhez, 84. § (1)-(2) bekezdéséhez és a 80. § (1)-(2) bekezdéséhez)

3. § Az önkormányzati lakásokat:
- szociális bérlakásként,
 - nem szociális bérlakásként:
 - szolgálati jellegű bérlakásként,
 - költségelvű bérlakásként,
 - piaci alapú bérlakásként
- lehet bérbeadni.

4. § A lakás bérbeadás általános feltételei:

- a) a bérbeadásról írásbeli szerződés megkötése,
- b) a kérelmező vállalja azt, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakik, s a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát írásban a bérbeadó részére bejelenti,
- c) a kérelmező vállalja, hogy az Önkormányzat, mint bérbeadó részére szabad bejutást biztosít
 - ca) évente 3 alkalommal a bérlakás rendeltetésszerű használatának, valamint a bérlő szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítésének ellenőrzése céljából, valamint
 - cb) rendkívüli káresemény, illetőleg veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

5. § (1) A lakás bérbeadásának feltételei lakásbérleti jogcímek szerint a (2) – (5) bekezdésben kerülnek meghatározásra.

(2) Szociális bérlakás esetében a lakás bérbeadásának feltétele, hogy a kérelmező esetében fennálljanak az alábbi feltételek:

- a lakás bérbeadásakor a kérelmező jövedelme ne érje el a mindenkori minimálbér összegét.
- a lakás bérbeadásakor a kérelmező – az e rendelet 28. § a) pontjában meghatározott – vagyonnal ne rendelkezzen,

(3) Szolgálati jellegű bérlakás esetében a bérbeadás feltétele, hogy a kérelmező az Önkormányzat által fenntartott intézménynél munkaviszonnyal rendelkezzen, és

- szerződésben vállalja a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötését és feltételeit.

(5) A piaci alapú bérlakás esetében a bérbeadás feltétele, hogy a kérelmező

- szerződésben vállalja a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötését és feltételeit.

A bérlőtárs és társbérlő
(az Ltv. 4. § (3) bekezdéséhez, valamint az 5. § (3) bekezdéséhez)

6. § (1) Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés akkor köthető:
- ha azt a házastársak közösen kérik,
 - ha bérlőtársi szerződést kötöttek,

A bérbeadó jogai és kötelezettségei
(az Ltv. 19. §-ához, 9. § (1) bekezdéséhez, 10. § (2) bekezdéséhez,
15. §-ához, 17. § (2) bekezdéséhez, 18. § (1) bekezdéséhez)

7. § Az Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a bérbeadót a megállapodás tartalmának meghatározására, mely során az Ltv. rendelkezéseit kell alkalmaznia.

A lakáshasználati díj emelése
(az Ltv. 20. § (3) bekezdéséhez)

8. § (1) A lakást jogcím nélkül használó a jogosult részére lakáshasználati díjat köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.
- (2) Az önkormányzati lakás használati díját emelni kell a következő mértékben és feltételek teljesülésekor:
- a lakbér 200 %-ával, ha a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap eltelt,
- (3) Nem lehet a (2) bekezdésben meghatározott díjemelést végrehajtani akkor, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt.

A bérlő által a lakásba befogadható személyek köre és a befogadás feltételei
(az Ltv. 21. § (6) bekezdéséhez)

9. § Önkormányzati lakás esetén – a 11. §-ban meghatározottak kivételével – a befogadáshoz a bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges.
10. § (1) Nem kell a bérbeadó hozzájárulása akkor, ha a lakás bérlője
- a házastársát,
 - a gyermekét,
 - a befogadott gyermekének gyermekét, valamint
 - a szülőjét
- fogadja be.
- (2) A bérlőtárs a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével – a másik bérlőtárs írásbeli nyilatkozatával fogadhat be.
- (3) A társbérlő a lakrészbe – az (1) bekezdésben említetteken kívül – más személyt csak a másik társbérlő írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

11. § Az Önkormányzat a bérbeadói hozzájárulását a bérlő írásbeli kérelmére – a kérelem, és a befogadott személy hozzátartozói minőségének igazolására szolgáló irat bemutatását, illetve hitelesített másolatának csatolását követő – 30 napon belül, írásban adja meg vagy utasítja el.

**A szerződés megszüntetésére vonatkozó speciális szabályok
(az Ltv. 23. § (3) bekezdéséhez, 27. § (2) bekezdéséhez és 68. § (2) bekezdéséhez)**

12. § A szerződés megszűnik, ha

- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- b) a lakás megsemmisül,
- c) az arra jogosult felmond,
- d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy,
- e) a bérlő a lakást elcseréli,
- f) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították,
- g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

13. § (1) A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést – a 13. § a) pontja szerint – közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek:

- másik lakást ad bérbe, vagy
- pénzbeli térítést fizet.

(2) A másik lakás bérbeadása úgy történhet, hogy arra vonatkozóan a bérlő és a bérbeadó – az adott bérlakás típusra előírt feltételek fennállása esetén – írásbeli szerződést köt.

(3) Pénzbeli térítést fizet a bérbeadó a bérlőnek, ha:

- a) nem ad bérbe másik bérlakást, és a lakásbérleti szerződés a szerződés lejárat előtt meg kívánja szüntetni

(4) A pénzbeli térítés összege:

- a) a (3) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben 4 havi lakbér lehet.

(5) A pénzbeli térítés megfizetésének idejét és módját

- b) a (3) bekezdés b) pontja szerinti esetben a lakásbérleti szerződés megszüntetéséről szóló iratban kell meghatározni.

14. § (1) Önkormányzati lakás esetén, ha a bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést írásban felmondja, a bérlő részére egyidejűleg ugyanazon a településen cserelakást ajánl fel, bérleti jogviszony létesítésére.

(2) A bérbeadó az (1) bekezdés szerinti felmondás esetén a bérlővel megállapodhat abban, hogy a felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet.

(3) A cserelakás felajánlása helyett – megállapodás alapján – fizethető pénzbeli térítés feltétele, hogy:

- az Önkormányzat ne rendelkezzen megfelelő, felajánlható cserelakással,
- a felek közösen így állapotnak meg

(5) A pénzbeli térítésre vonatkozó konkrét szabályokat a bérleti szerződésben kell rögzíteni.

15. § (1) Ha a szociális intézménybe utaláskor a bérlő a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára, a másik lakás bérbeadásának feltétele, hogy a volt bérlő, mint kérelmező, jövedelmi és vagyoni helyzete alapján rászorult legyen.

(2) A jövedelmi és vagyoni helyzet alapján rászorult az a személy, akinek

- havi jövedelme nem éri el a mindenkori minimálbér összegét
- vagyona nincs

Az elhelyezési kötelezettség (az Ltv. 31. § (2) bekezdéséhez)

16. § (1) A szerződés megszűnése után a lakásban maradó személy – a bérleti jog folytatására jogosult személy kivételével – másik lakásra akkor tarthat igényt, ha a bérbeadó (beleértve a bérlőjelölésre vagy a bérlőkiválasztásra jogosultat is) erre kötelezettséget vállalt.

A lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételei (az Ltv. 33. § (3) bekezdéséhez)

17. § (1) A bérlő a bérbeadó hozzájárulásával a lakás egy részét albérletbe adhatja. (Az albérleti díjban a felek szabadon állapotnak meg.)

A lakbér (az Ltv. 13. § (1)-(2) bekezdéséhez, 34. § (1)-(2) és (4)-(5) bekezdéséhez)

19. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

- a) szociális helyzet alapján, vagy
- b) költségelven, vagy
- c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével minden esetben a felek a bérleti szerződésben állapítják meg.

(2) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének mértéke az alábbiak figyelembevételével kerül megállapításra:

- a) a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg lakóépületen belüli fekvése,
- b) a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatások,
- c) az előírt karbantartási, felújítási (esetleg csere és pótlási) kötelezettségek.

(3) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (2) bekezdésben meghatározott körülmények határozzák meg azzal, hogy a – (2) bekezdés (b) és (c) pontja szerinti – szolgáltatásokat és a kötelezettségeket úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

(4) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az Önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmaznak.

(5) E rendelkezés alkalmazásában karbantartási, felújítási, pótlási és csere kötelezettség a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére terjed ki.

**Elővásárlási jog és lakáseladás, elidegenítésből származó bevétel
(az Ltv. 54. § (1)-(2) bekezdéséhez, 54. § (3) bekezdéséhez és 62/B. § (2) bekezdéséhez)**

20. § (1) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit lakásonként a képviselő testület egyedileg az adott piaci körülmények alapján határozza meg.

(2) Az elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit az Önkormányzat Vagyongazdálkodási rendelete tartalmazza.

21. § (1) Az Önkormányzat a bevételét szabadon felhasználhatja.

(2) A lakások elidegenítéséből származó bevételek: az Önkormányzat tulajdonába került lakóépületek elidegenítéséből származó bevétel, csökkentve

- az épület elidegenítésére való előkészítésével,
- a földrészlet megosztásával,
- a társasházzá való átalakítással,
- a forgalmi érték megállapításával,
- az elidegenítés lebonyolításával

kapcsolatban ténylegesen felmerülő költségekkel.

II. rész A helyiség bérbeadásának szabályai

A helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételei (az Ltv. 36.§ (2) bekezdéséhez)

22. § (1) Az Önkormányzat 7. számú mellékletében felsorolt helyiségei adhatók bérbe.
- (2) A bérbeadónak és a bérlőnek megállapodásban kell rögzíteni: a helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szüneteltetésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira vonatkozó szabályokat.
- (3) A bérbeadás írásbeli bérbeadási szerződéssel, piaci alapon történhet.
- (5) Az egyéb helyiségek bérletére vonatkozó igényt írásban kérelmezni kell.
- (6) Bérlő csak a bérbeadó hozzájárulásával adhatja bérbe a helyiséget.
- (7) A helyiségbér és a kaució összegében a felek szabadon állapodnak meg.

A helyiség bérleti jogával kapcsolatos bérbeadói hozzájárulások (az Ltv. 42. §-ához)

23. § (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra nem ruházhatja át.

Elővásárlási jog

24. § Az elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének módját és feltételeit a felek közös megállapodásuk alapján külön szerződésben rögzítik.

III. rész Egyéb rendelkezések

- 25.§ E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, s egyidejűleg hatályát veszti az Önkormányzat 15/1992 számú rendelete, és az azt módosító 4/1994 (III.28.), 26/1994 (X.20.), 3/2002 (II. 22.) számú rendeletek.

.....
polgármester



.....
jegyző

Az átruházott hatáskörben ellátandó feladatok

Az Önkormányzat Képviselő-testülete az 1. § (2) bekezdése alapján az alábbiak szerint határozza meg a rendeletben meghatározott feladatok és hatáskörök átruházását:

Feladat- és hatáskör	Rendeleti hivatkozás (§ és bekezdés)	Átruházott hatáskör címzettje
Bérelti szerződések megkötése, aláírása		polgármester
Bérlemények karbantartása		falugondnok
Bérlemények rendeltetésszerű használatának ellenőrzése		falugondnok

2. számú melléklet

Az Önkormányzat bérbeadható lakásai és helyiségei

<i>Megnevezés</i>	<i>Cím</i>	<i>Négyzetméter</i>	<i>Bérlati díj</i>
<i>Sportöltöző</i>	<i>sportpálya</i>		<i>szerződés szerint</i>
<i>Fodrászat</i>	<i>Fő u. 12.</i>	<i>26 m²</i>	<i>szerződés szerint</i>
<i>Gyógyszertár</i>	<i>Fő u.</i>	<i>100 m²</i>	<i>szerződés szerint</i>
<i>Orvosi rendelő</i>	<i>Fő u. 12</i>	<i>130 m²</i>	<i>szerződés szerint</i>
<i>Szolgálati lakás</i>	<i>Móra F. u. 9</i>	<i>58 m²</i>	<i>szerződés szerint</i>
<i>Szolgálati lakás</i>	<i>Móra F. u. 1/2</i>	<i>60 m²</i>	<i>szerződés szerint</i>
<i>Kastély</i>	<i>Vezér u. 8</i>	<i>53+48</i>	<i>szerződés szerint</i>
<i>Ravatalozó</i>	<i>temető</i>	<i>43 m²</i>	<i>szerződés szerint</i>
<i>Zöldséges</i>	<i>Széchenyi u. 2</i>	<i>11 m²</i>	<i>szerződés szerint</i>
<i>Fogászati rendelő</i>	<i>Fő u. 14.</i>	<i>48 m²</i>	<i>szerződés szerint</i>
<i>Önkorm. bérlakás</i>	<i>Kölcsey F. u. 3 fsz/3</i>	<i>56 m²</i>	<i>szerződés szerint</i>
<i>Önkorm. bérlakás</i>	<i>Kölcsey F. u. 8. 1/3</i>	<i>56 m²</i>	<i>szerződés szerint</i>