

**Kunmadaras Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2023.(.....) sz. önkormányzati rendelet-tervezet**

**az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre
vonatkozó egyes szabályokról**

Kunmadaras Nagyközség Önkormányzat 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, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (3)-(6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. §, 49. §, 53. §, 54. §, 58. § (3) bekezdésében, 62. § (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, a 80. § (1)-(2) bekezdésében, a 84. § (1)-(2) bekezdésében és a 91/A. § 18. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a bérlők és a bérbeadók érdekképviselői szervének véleményét kikérve, az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1.§

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Kunmadaras Nagyközség Önkormányzata tulajdonában lévő valamennyi lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre.
- (2) Nem terjed ki a rendelet hatálya az önkormányzat tulajdonában álló intézmények és önkormányzati alapítású gazdálkodó szervezetek által használt nem lakás céljára szolgáló építményekre.
- (3) Az önkormányzati tulajdonú bérlakások típusait a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

2. Értelmező rendelkezések

2.§

E rendelet alkalmazásában:

- a) család: egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók. A családban élőknek kell tekinteni azt a gyermeket is – a teljes ellátást nyújtó intézetben lévő kivételével – aki tanulmányai folytatása miatt átmenetileg nem a bérlővel lakik.
- b) egyedülálló: az a személy, aki hajadon, nőtlen, özvegy, elvált vagy házastársától külön él, kivéve, ha élettársa van.
- c) háztartás: az egy lakásban életvitelszerűen együtt lakó személyek.
- d) közeli hozzátartozó: a házastárs, az élettárs, az egyenes ágbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha és a nevelt gyermek, az örökbefogadó, a mostoha és a nevelőszülő.

- e) jövedelem: a magánszemélyek jövedelemadójáról szóló törvényben jövedelemként meghatározott vagyoni érték (bevétel) munkavállalói járulékkal, személyi jövedelemadóval, egészségbiztosítási és nyugdíjjárulékkal, valamint a magánszemélyek jövedelemadójáról szóló törvényben elismert költségekkel csökkentett része, függetlenül attól, hogy adómentesnek vagy adókötelesnek minősül. Nem minősül jövedelemnek a rendkívüli települési támogatás, az anyasági támogatás és a személyes gondoskodásért fizetendő személyi térítési díj megállapítása kivételével a súlyos mozgáskorlátozott személyek közlekedési támogatása, a rokkantsági járadék és a vakok személyi járadéka.
- f) vagyon: az a hasznosítható ingatlan, jármű, továbbá vagyoni értékű jog, amelyeknek:
 - fa) külön-külön számított forgalmi értéke, vagy összege a szociális vetítési alap összegének harmincszorosát, vagy
 - fb) együttes forgalmi értéke a szociális vetítési alap összegének nyolcvanszorosát meghaladja, azzal, hogy nem minősül vagyonnak a mozgáskorlátozottságra tekintettel fenntartott gépjármű.

3. Bérbeadói feladatok, hatáskörök

3.§

(1) Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról a képviselő-testület dönt.

(2) Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek egyéb bérbeadói jogainak gyakorlásával és a bérbeadói kötelezettségek teljesítésével a képviselő-testület a Madarasi Településellátó, Beruházó és Szolgáltató Szervezetet (a továbbiakban: MTBSZSZ) bízta meg, mely alapján a szervezet:

- a) döntésre előkészíti a megüresedő önkormányzati lakások és egyéb helyiségek hasznosítását, gondoskodik a bérlők pályázat útján történő kiválasztásának lebonyolításáról,
- b) a bérbeadó döntése alapján előkészíti és lebonyolítja az önkormányzati lakások és egyéb helyiségek értékesítését,
- c) a bérleti szerződések alapján a kijelölt bérlőknek leltár szerint átadja a lakást, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségeket,
- d) elvégzi a lakások és helyiségek karbantartásával, felújításával kapcsolatos bérbeadói feladatokat, utóbbiakat a képviselő-testület döntése alapján,
- e) a karbantartási és felújítási keret felhasználásáról évente egy alkalommal a költségvetési beszámolóval egy időben a képviselő-testületet tájékoztatja,
- f) a bérleményekben évente egyszer, vagy a bérbeadó jelzése esetén szükség szerint a rendeltetésszerű használatot, és a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését ellenőrzi,
- g) a lakásokat és helyiségeket a bérlőktől a bérleti szerződés lejártá után leltár szerint átveszi, egyeztet a bérlővel a bérlemény rendbetétele ügyében,
- h) nyilvántartást vezet a lakásokról és egyéb bérleményekről,
- i) javaslatot tesz évente egy alkalommal az éves felújítási keret felhasználására,
- j) közli a bérlőkkel a bérleti díj és külön szolgáltatások díjainak változását,
- k) beszedi és nyilvántartja a bérleti díjakat,
- l) felszólítja a bérleti díjat határidőben nem fizető bérlőket, a bérbeadót tájékoztatja a fennálló hátralékokról,
- m) a bérleti díjat felszólítás ellenére nem fizető bérlőkkel szemben intézkedik a bérleti szerződés felbontása érdekében.

II. Fejezet

A lakásbérlet szabályai

4. A lakásbérleti jogviszony létrejötte

4.§

(1) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások a településen belüli elhelyezkedésükre, komfortfokozatukra és állapotukra tekintettel lehetnek:

- a) szociális bérlakások
- b) költségelven bérbe adható bérlakások
- c) piaci alapon bérbe adható bérlakások

(2) A megüresedő - vagy újonnan épült lakások bérlőit - a (3) bekezdésben foglalt esetek kivételével - pályázat útján kell kiválasztani.

(3) Nem kell pályázattal a lakás bérlőjét kijelölni:

- a) ha az önkormányzat nagyközségi érdekből szakember letelepítéséhez kívánja a lakást biztosítani,
- b) ha a lakást életveszélyessé válása, eredeti hasznosítási módjának visszaállítása, rendezési terv alapján történő lebontása miatt kellett kiüríteni, vagy azt az önkormányzat felújítja, vagy bármely okból a továbbiakban bérbeadás útján nem kívánja tovább hasznosítani, vagy nem lakásként kívánja azt hasznosítani,
- c) ha a lakást másik lakás bérlője cseréül kéri és lakását felajánlja,
- d) ideiglenes kiutalás lejártakor, ha a bérlő kéri a bérleti szerződés meghosszabbítását,
- e) ha a bérleti jogviszony folytatható és azt kéri a lakásban maradó,
- f) ha elemi csapás, vagy a lakás életveszélyessé válása miatt szükséges a család elhelyezése és a család lakhatási lehetőségét más formában megoldani nem tudja,
- g) továbbá, ha a bérbeadó a lakást rendkívüli esemény bekövetkezése esetére tartalékolni kívánja.

5. §

(1) Önkormányzati lakás a 4.§ (3) bekezdés a), b), f) és g) pontjaiban foglalt kivételével csak annak a településen lakástulajdonnal, tulajdoni hányaddal nem rendelkező személynek adható bérbe, aki a rendeletben meghatározott pályázati feltételeknek megfelel.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit: szobaszám, alapterület, komfortfokozat, egyéb helyiségeinek felsorolását,
- b) a lakás pontos címét, megtekintésének időpontját,
- c) a lakáshoz tartozó közös helyiségeket (pl.: pince, gépkocsi tároló, padlásrész, kert, gazdasági épület, udvar része),
- d) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és költségeit,
- e) a lakás lakbérének összegét,
- f) a pályázat benyújtásának határidejét.

(3) A pályázati kiírást a községháza hirdetőtábláján 15 napra közzemlére kell tenni.

- (4) A bérlakások pályázati kiírásáról és közszemlére tételről a Madarasi Településellátó, Beruházó és Szolgáltató Szervezet gondoskodik.
- (5) A pályázatokat a közszemlére tétel időtartama alatt, vagy a pályázati kiírásban megjelölt határidőig írásban lehet a Kunmadarasi Közös Önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: polgármesteri hivatal) titkárságán leadni.
- (6) A szociális bérlakás pályázatának tartalmaznia kell:
- a) a megpályázott bérlemény címét,
 - b) a pályázó – és vele együtt költözni kívánó családtagok – nevét, születési idejét, foglalkoztatását, jövedelmét, lakás- és életkörülményeinek bemutatását,
 - c) nyilatkozatot, hogy a pályázati kiírásban szereplő feltételeket elfogadják,
 - d) nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy lakásszerzéshez pénzbeli, vagy természetbeni támogatást az önkormányzattól kapott-e,
 - e) a pályázó és vele együtt költözni kívánó családtagok munkahelyére és vagyonára vonatkozó nyilatkozatot,
 - f) a pályázó és vele együtt költözni kívánó családtagoknak a pályázat benyújtását megelőző 3 hónapra vonatkozó nettó jövedelméről szóló igazolást,
 - g) a pályázó levelezési címét,
 - h) nyilatkozatot, hogy a bérleményt mennyi időre kéri bérbe adni,
 - i) nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlakásban életvitelszerűen bent kell laknia,
 - j) nyilatkozatot, hogy a településen a kérelmezőnek és a vele jogszerűen együtt költözőknek a településen nincs lakástulajdona.
- (7) A költségelven bérbe adott bérlakások pályázatának a rendelet 5. § (6) bekezdésében meghatározottakon túl tartalmaznia kell a pályázó azon nyilatkozatát is, hogy egyszerre, előre mekkora összegű lakbér befizetését vállalja.
- (8) A piaci alapon bérbe adható bérlakás pályázatának tartalmaznia kell a rendelet 5. § (6) bekezdésében foglaltakon túl:
- a) a pályázó által vállalt legmagasabb bérleti díj Ft/m²/hó összegéről szóló nyilatkozatot, valamint
 - b) az a) pontban vállalt bérleti díj 2 havi összegének előre történő megfizetéséről szóló nyilatkozatot.
- (9) A határidőben beérkezett bérlakásokra vonatkozó pályázatokat a Madarasi Településellátó, Szolgáltató és Beruházó Szervezet minősíti az alábbiak szerint:
- a) a pályázat tartalmazza-e az elbíráláshoz szükséges adatokat, információkat,
 - b) a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre szóló 1993. évi LXXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.) és a rendeletben foglaltak alapján az igénylővel köthető-e jogszerűen bérleti szerződés,
 - c) a minősítést követően a kérelmet elbírálásra a képviselő-testület elé terjeszti.
- (10) Az MTBSZSZ a képviselő-testület döntése alapján a pályázatot elnyert személlyel köti meg a lakásbérleti szerződést.
- (11) A költségelven bérbe adható és a szociális bérlakás esetében, ha egy lakásra több érvényes pályázat is érkezik, az a pályázó nyeri el a bérleti jogot, aki több hónapra előre vállalja a bérleti díj egy összegben történő megfizetését és e vállalását - a döntést követő 8 napon belül - teljesíti is.
- (12) Piaci alapon bérbe adható bérlakások esetében, ha egy lakásra több érvényes pályázat érkezik, az a pályázó nyeri el a bérleti jogot, aki a legmagasabb bérleti díj megfizetését vállalja.

(13) Amennyiben a pályázat nyertese - a döntés megismerését követő - 8 napon belül a bérbeadóval nem köt bérleti szerződést, úgy nyilatkoztatni kell késedelme okáról és további szándékáról.

Ha nem kíván bérlő lenni, úgy a beérkezett pályázatok közül a 4. § (7), (8), (11) és (12) bekezdésében foglaltak alapján a pályázat következő nyertesét ki kell választani. Ha az adott lakásra több pályázó nem volt, a döntéshozó szerv bírálja el, hogy ismételt pályázat kiírásával, vagy pályázaton kívül hasznosítja a bérlakást.

(14) A költséggelven és a piaci elven bérbe adható lakásokra a bérleti szerződést határozatlan időtartamra, vagy maximum öt éves határozott időre lehet kötni. A határozott idejű szerződés - a bérlő bérleti szerződés lejáratának napjáig benyújtott kérelme alapján - további maximum öt éves időtartamra meghosszabbítható.

(15) A (14) pontban meghatározott bérlakások esetében ugyanazon bérlő bérleti szerződésének időtartama a bérleti jogviszony meghosszabbítása esetében a 10 évet nem haladhatja meg.

5. A szociális bérlakások bérbeadásának eltérő szabályai

6. §

(1) Szociális bérlakást csak szociálisan rászoruló személy, vagy család részére lehet bérbe adni.

(2) Szociális körülményei alapján az a személy, család tekinthető rászorulónak, akinek és a vele együtt költöző családtagjainak:

- a) az egy főre jutó havi nettó jövedelme az öregségi nyugdíj legkisebb összegét nem haladja meg és
- b) vagyona nincs.

(3) A szociális bérlakásokra vonatkozó lakásbérleti szerződés legfeljebb 5 évre megállapított határozott időre köthető.

(4) A bérbeadónak a határozott idő lejártát megelőző 30 napon belül meg kell állapítani, hogy a bérlő jövedelmi, vagyoni helyzete alapján változatlanul rászoruló személynek minősül-e.

(5) A rászorultság fennállása esetén, a bérlő kérésére, a lakásbérleti szerződést a lejárat napján, de legkésőbb az azt követő 15 napon belül – újabb határozott – legfeljebb 5 éves időtartamra lehet meghosszabbítani.

6. Önkormányzati lakás bérbeadása nem lakás céljára

7. §

(1) A bérbeadó az üresen álló, vagy megüresedett önkormányzati lakást nem lakás céljára csak kivételesen, a képviselő-testület erre vonatkozó döntése alapján, az általa meghatározott személynek, (szervnek) és feltételekkel adhatja bérbe.

(2) A képviselő-testület a lakás nem lakás céljára - a lakosság szélesebb körét érintő, vagy a helyi közszolgáltatás biztosítását szolgáló feladatok megoldása céljából történő – bérbeadásáról esetenként dönt.

(3) A képviselő-testület a (2) bekezdésben említett döntése során azt is megjelöli, hogy a nem lakás céljára szolgáló bérbeadás milyen időtartamra szól.

(4) Az igénylő kérelmének tartalmaznia kell:

- a) a lakásban folytatni kívánt tevékenység leírását, helyigényét, kérelme indokoltságát,
- b) egyenél több lakásos lakóépület esetén a bérlők közösségének írásbeli hozzájárulását a tervezett tevékenység folytatásához,
- c) a lakás esetleges átalakítására vonatkozó elképzeléseket és nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a helyiségek átalakítását, és a bérleti jog megszűnésekor az eredeti állapot visszaállítását saját költségén vállalja.

(5) A képviselő-testület az önkormányzat költségvetési szervének (vállalatának) saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására nem ad felhatalmazást és a bérbeadás feltételeiről nem alkot szabályt.

7. A bérlőtársi, társbérlői szerződés megkötésének feltételei

8.§

(1) A bérbeadó a bérlő és a vele együttlakó házastársa közös kérelmére – a házastárs lakásba való beköltözésének időpontjától függetlenül – a bérlőtársi szerződést köteles megkötni.

(2) A bérbeadó a bérlő és a vele együttlakó szülője (az örökbefogadó, a mostoha-, és nevelő szülője) közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a kérelmezők együttlakását az egészségügyi vagy lényeges személyi körülményeik indokoltá teszik.

(3) A bérbeadó a bérlő és a vele együttlakó gyermeke (örökbefogadott, a mostoha- és nevelt gyermeke), és a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a gyermek, vagy az unoka:

- a) a 14. életévét betöltötte, és
- b) a bérlővel a lakásban legalább egy év óta együtt laknak.

(4) A bérlőtársi szerződés nem köthető, ha a (2) – (3) bekezdésben említett hozzátartozó Kunmadaras nagyközségben másik lakással, vagy annak tulajdoni hányadával rendelkezik. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni akkor is, ha a lakást egyéb célokra bérbe, albérletbe, szívdességi használatra másnak engedték át.

(5) A képviselő-testület a megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérlő részére történő bérbeadás feltételeire nem alkot külön szabályt.

8. A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

9. §

(1) Az e rendelet 5. § (2) bekezdés d) pontja szerinti feltétellel meghirdetett lakás esetében a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakás helyreállításának költségeit,
- b) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, valamint
- c) a munkálatok elvégzésének határidejét.

(2) A bérbeadó és a bérlő előzetes megállapodása alapján az (1) bekezdésben említett munkák számlával igazolt ellenértékét – a lakás műszaki átvételét követően – kell a bérbeadónak a bérlő részére megfizetni.

(3) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak arról, hogy a költségek a lakbérben történő beszámítással is kiegyenlíthetők, vagy egy összegben kifizethetők. Amennyiben a lakásbérleti szerződés a költségek teljes beszámítása előtt megszűnik, a fennmaradó részt egy összegben kell kifizetni a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor.

(4) Amennyiben a tényleges ráfordítás költségei a tervezett költségeket meghaladják, a bérlő a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges többletkiadásainak a megfizetésére tarthat igényt.

(5) A bérbeadó a munkálatok elvégzésének határidejét – a bérlő kérésére – indokolt esetben, legfeljebb egy alkalommal meghosszabbíthatja.

(6) Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a lakásbérleti szerződésben meghatározott, vagy a bérbeadó által a (5) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a szerződést felmondhatja.

10. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadásának feltétele, hogy a bérlő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A lakásbérleti szerződésnek ezen feltételt tartalmaznia kell azzal, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

(2) Ha a felek eltérően nem állapodnak meg, a bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

(3) A bérbeadásakor észlelt hibákat, hiányosságokat a bérbeadó köteles kijavítani, illetve pótolni. A bérlő és a bérbeadó megállapodása alapján a bérlő a hiányosságok kijavítását átvállalhatja és bérbeszámítással élhet.

(4) A bérlő saját költségén köteles a gáz- és elektromos főző- és fűtőberendezések, vízmelegítők állapotát szakemberekkel megvizsgáltatni szükség szerint, és a lakás leltár szerinti átadását megelőzően.

(5) A bérlő a lakás műszaki állapota vagy más – a lakás használhatóságát csökkentő tényező alapján – indokolt esetben legfeljebb a bérleti díj 10 %-kal történő csökkentését kérheti. A lakbércsökkentésről – helyszíni vizsgálat után – az ok tételes megjelölésével, elhárításának időpontjával, vagy ha az nem lehetséges, ennek rögzítésével – a képviselő-testület dönt.

11. §

(1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást saját költségén átalakítja, korszerűsíti, mely megállapodást előzetesen írásba kell foglalni.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:

- a) konkrét megjelölését,
- b) befejezésének határidejét,
- c) költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját, és azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.

(3) A bérbeadó – a bérlő kérésére – csak a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges mértéket meg nem haladó költségek megfizetését vállalhatja.

(4) A bérbeadó engedélye nélkül végzett beruházás költségeit a bérbeadó nem vállalhatja át. A bérlő indokolt esetben az eredeti állapot helyreállítására kötelezhető.

(5) A költségek elszámolására a rendelet 9. § (2) bekezdését kell alkalmazni.

(6) A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a lakásbérleti szerződést – az e rendelet szabályai szerint megállapítható lakbér összegére is kiterjedően – módosítani kell, ha a lakás komfortfokozata megváltozott és a munkák költségeit a bérbeadó viseli.

(7) A felek egymással úgy is megállapodhat, hogy a bérleti jog megszűnésekor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben az ezzel kapcsolatban felmerül költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.

(8) A (7) bekezdésben említett megállapodás csak akkor köthető meg, ha a bérlő vállalja, hogy legkésőbb a kiköltözését követő 8 napon belül a költségeket a bérbeadó részére egy összegben megtéríti.

9. Jogcím nélküli lakáshasználat

12. §

(1) A lakás jogcím nélküli használója, használati díjat köteles fizetni.

(2) A jogszabályban meghatározott eseteket kivéve a használati díj - a jogcím nélküli lakáshasználat második hónapját követő naptól a lakásból való kiköltözés idejéig - a lakásra megállapított bérleti díj kétszerese.

10. Befogadás és az elhelyezési kötelezettség vállalásának szabályai

13. §

(1) A bérlő, továbbá a bérlőtárs a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül fogadhatja be a lakásba:

a) házastársát,

b) a gyermekét (örökbefogadott, mostoha,- és nevelt gyermekét)

c) a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, és

d) a szülőjét.

(2) A bérlő, továbbá a bérlőtárs kizárólag a polgármester előzetes írásbeli hozzájárulása alapján fogadhatja be a lakásba:

a) az (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó unokáját,

b) az élettársát, és

c) a testvérét.

(3) A befogadás iránti kérelemről a polgármester annak beérkezését követő 8 napon belül dönt és a befogadáshoz abban az esetben járulhat hozzá, ha:

- a) a bérlő és a kérelemben megjelölt személy Kunmadaras nagyközségben lakás tulajdonával, vagy önálló lakóegységnek nem minősülő, használat szerint megosztott lakás résztulajdonával nem rendelkezik és
- b) a lakásban lakó személyek mindegyikére – az új beköltözővel együtt – legalább 8 négyzetméter lakószoba terület jut,
- c) a befogadás iránti kérelmet a bérlőnek és a befogadottnak együttesen kell kérelmeznie,
- d) bérlőtársi jogviszony esetében a bérbeadói hozzájárulás előtt a befogadást kérőnek be kell szereznie a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulását.

(4) A befogadáshoz a polgármester az alábbi időtartamra járulhat hozzá:

- a) határozatlan időre szóló bérleti jogviszony esetén legfeljebb 5 évre,
- b) határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig kötött bérleti szerződés esetében, a bérlet idejére vagy a feltétel bekövetkezéséig.

(5) A polgármesternek a hozzájárulásban ki kell kötnie, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően a befogadott személyek a lakásból kötelesek kiköltözni.

11. Hozzájárulás a tartási szerződéshez

14. §

(1) A bérlő a határozatlan időre bérbe adott lakás esetében – a lakásbérleti jog folytatása ellenében – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásának megadását követően tartási szerződést köthet.

(2) A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulását köteles megtagadni, ha:

- a) az eltartó a 14. életévét még nem töltötte be,
- b) az eltartó a 14. életévét betöltötte, de önálló jövedelemmel nem rendelkezik, és nincs olyan hozzátartozója, aki a tartási szerződésből rá háruló anyagi terhek viselését vállalja,
- c) ha az eltartó az egészségügyi körülmények alapján a tartás teljesítésére nem képes,
- d) a bérlő az életkora, illetőleg az egészségügyi körülményei alapján tartásra nem szorul,
- e) a bérlő tartásáról jogerős bírói döntés, illetőleg érvényes tartási (gondozási) szerződés alapján más személy gondoskodik,
- f) a bérlővel a lakásban jogszerűen együtt lakó más személy a bérlőt eltartja.

(3) A bérbeadó a hozzájárulását megelőzően a (2) bekezdésben meghatározott körülményeket köteles megvizsgálni.

12. A bérleti jog szüneteltetése

15. §

(1) A lakásbérleti szerződést a bérbeadó és a bérlő közös megegyezéssel szüneteltetheti, amennyiben a bérlő által bérlet lakásban olyan karbantartási vagy felújítási munkát kell elvégezni, amely a bérlő lakhatását akadályozza, és a munkálatok elvégzésének idejére a bérlő cserelakást nem tud felajánlani.

(2) A bérleti jog szüneteltetése idejére a bérlő a lakást kiürített állapotban adja át a bérbeadó részére.

(3) A bérleti jog szüneteltetése alatt a bérlőt bérleti díj és rezsiköltség nem terheli.

(4) A lakásbérleti jog szüneteltetése idejére a bérbeadó pénzbeli térítést nem állapít meg.

- (5) A lakásbérleti szerződés időtartamát követően a határozott időre kötött bérleti szerződés időtartama nem hosszabbodik meg.

13. A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése, pénzbeli térítés

16. §

(1) A bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlő részére:

- a) másik lakást ad bérbe, vagy
- b) a másik lakás bérbeadása mellett egyszeri pénzbeli térítést fizet, vagy
- c) a másik lakás bérbeadása helyett egyszeri pénzbeli térítést fizet.

(2) Az (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján a bérlő:

- a) kevesebb szobaszámú, vagy kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb fokozatú,
- b) azonos szobaszámú, alapterületű, komfortfokozatú, de a településen vagy az épületen belül eltérő fekvésű, vagy
- c) nagyobb szobaszámú, vagy nagyobb alapterületű, vagy magasabb komfortfokozatú lakás bérbeadását kérheti.

(3) Az (1) bekezdés b)-c) pontjaiban foglalt esetekben a pénzbeli térítési összege:

- a) komfort nélküli lakásnál: 1.000,- Ft/m²
- b) magasabb komfortfokozat esetén az a) pontban említett térítés összeget komfortfokozatonként 10 %-al növelni kell.
- c) a bérbeadó a pénzbeli térítést a lakás részére történő visszaadásakor - tartozásokkal csökkentve – egy összegben köteles a bérlőnek megfizetni.

(4) Határozott idejű vagy feltétellel kiutalt lakás bérleti jogának közös megegyezéssel vagy a határidő lejárta illetve feltétel bekövetkezte miatti megszűnése esetén a bérlő másik lakásra vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

14. A lakbér és a lakbértámogatás

17. §

(1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét - a lakás alapvető jellemzőinek és fajtáinak figyelembevételével - a képviselő-testület határozza meg.

(2) A lakások lakbérének mértékét - külön kategóriába sorolva a szociális, költségelven és piaci alapon bérbe adható bérlakásokat – a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

18. §

(1) A szociális bérlakás bérlője részére kérelemre a képviselő-testület lakbértámogatást állapít meg abban az esetben, ha a bérlő háztartásában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap összegét.

(2) A lakbértámogatás mértéke a megállapított lakbér 10 %-a.

(3) A lakbértámogatás megállapításának feltétele, hogy a bérlőnek nincs lakbér és közüzemi díjtartozása sem.

(4) A jogosultság fennállása esetén a lakbértámogatás a kérelem benyújtását követő hó 1. napjától kerül megállapításra.

(5) A lakbértámogatás összege levonásra kerül a havi lakbér összegéből.

(6) A lakbértámogatás évente felülvizsgálatra kerül. Amennyiben a felülvizsgálat során a lakbértámogatásra való jogosultság megszűnik, a lakbértámogatás a felülvizsgálat hónapjának utolsó napjával megszüntetésre kerül.

(7) A lakbértámogatás iránti kérelmet az erre rendszeresített nyomtatvány benyújtásával lehet igényelni a polgármesteri hivatal szociális ügyintézőjénél. A kérelemhez csatolni kell a lakásbérleti szerződés fénymásolatát, valamint a család minden tagjára vonatkozóan az előző hónap jövedelemigazolását.

15. Külön szolgáltatás díja

A képviselő-testület külön szolgáltatási díjat nem állapít meg.

III. Fejezet

Az önkormányzati helyiségek bérbeadásának feltételei

16. A helyiségbérleti jogviszony létrejötte

19. §

(1) A bérbeadó az üres, nem lakás céljára szolgáló önkormányzat tulajdonában lévő helyiséget - a (2) bekezdésben foglalt kivételektől eltekintve - csak pályázati eljárás lefolytatása után adhatja bérbe.

(2) Nem kell pályázattal a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjét kijelölni:

- a) életvédelmi célokat szolgáló (pl. polgári védelmi) helyiségek esetén,
- b) ha az önkormányzat képviselő-testülete nagyközségi érdekből - valamely tevékenység meghonosításához - a községben történő telep, vagy irodahely létesítése érdekében határozattal a helyiség felajánlásáról dönt,
- c) ha a bérbeadó a helyiséget ideiglenesen annak helyreállítása, felújítása, életveszély elhárítása érdekében kiürítette, de a kiürítés okának megszűnte után az eredeti hasznosításra vissza adja a bérlőnek.

20. §

(1) A pályázati hirdetésménynek tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadásra meghirdetett helyiség fekvési helyét, alapterületét, rendeltetését, felszereltségi állapotát,
- b) a helyiség felhasználásának célját (üzlet, műhely stb.) és az abban folytatható tevékenység megjelölését,
- c) a bérleti szerződés – határozatlan, határozott vagy feltétel bekövetkezéséig tartó - időtartamát,
- d) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges, a leendő bérlő által saját költségen elvégzendő építési munkákat és azok elvégzésének határidejét, továbbá az esetleges eredeti állapot helyreállítási kötelezettséget,

- e) a fizetendő bérleti díj mértékét,
- f) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét, továbbá a tárgyalás megtartásának helyét és időpontját.

(2) A pályázati hirdetményt a helyben szokásos módon legalább 15 napig a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján kifüggesztve közszemlére kell tenni.

21. §

(1) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét és címét, a tevékenység folytatására feljogosító engedély másolatát,
- b) nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.

(2) A pályázatokat a kitűzött határidő leteltét követő testületi ülésen értékelni kell.

(3) El kell utasítani a pályázatot, ha az

a) nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek, vagy

b) a pályázónak

ba) az önkormányzattal szemben helyiségbérleti díjhátraléka, vagy a

bb) helyiségbérlettel kapcsolatos közüzemi díjhátraléka áll fenn, vagy

bc) öt éven belül önkormányzati helyiségre fennállott bérleti szerződését szerződésszegés miatt a bérbeadó a pályázat benyújtójával szemben felmondta.

22. §

(1) A pályázat teljes körű lebonyolítása az MTBSZSZ feladata.

(2) A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatát az előírt időben, és tartalommal benyújtotta.

(3) A pályázók közül az részesül előnyben, aki a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja.

(4) A pályázat nyertese a bérbeadóval 8 napon belül bérleti szerződést köteles kötni, és a szerződés megkötésétől számított 15 napon belül köteles a helyiséget birtokba venni.

(5) A (4) bekezdésben foglalt határidő elmulasztása esetén a bérbeadó a pályázót írásban nyilatkoztatja, hogy kéri-e a helyiség biztosítását, vagy a szerződéskötéstől eláll.

(6) A pályázat nyertesének visszalépése esetén a második legkedvezőbb ajánlattevővel kell a bérleti szerződést megkötni.

23. §

(1) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.

(2) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, vagy berendezze.

- (3) A bérelő köteles gondoskodni:
- a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,
 - b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat karbantartásáról,
 - c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, cseréről,
 - d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérelő kizárólagosan használ, vagy üzemben tart,
 - e) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérelő tevékenységével függ össze.
- (4) A bérbeadó az (3) bekezdés a) – d) pontjaiban meghatározott munkálatok, elvégzését átvállalhatja, ha a bérelő a munkák értékével emelt bér megfizetését vállalja.
- (5) A bérelő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadási, vagy a bérbeadó hozzájárulásával átalakított, felújított állapotban és felszereltséggel köteles átadni.

17. A bérbeadói hozzájárulás feltételei

24. §

- (1) A bérbeadó a bérelő részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához akkor adhat hozzájárulást, ha:
- a) a bérelő által végzett és a befogadni kívánt személy által folytatni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja,
 - b) a befogadott személy vállalja, hogy a bérelő szerződésének megszűnése esetén cserehelyiségre nem tart igényt,
 - c) a befogadás nem további bérbeadásra, albérletbe adásra vagy egyéb módon történő használatába adásra irányul.
- (2) A bérelő a helyiség bérleti jogát csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával ruházhatja át másra. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.
- (3) A megállapodásoknak tartalmaznia kell:
- a) a helyiség fekvésének helyét,
 - b) a helyiség alapterületét és az eddig fizetett bérleti díj összegét,
 - c) az átvevő által folytatni kívánt tevékenység meghatározását,
 - d) az átvevő nyilatkozatát arról, hogy a bérbeadó által a helyiség használati értékéhez igazodó újonnan közölt bérleti díj megfizetését vállalja.
- (4) A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha az átvevő:
- a) az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
 - b) tevékenysége külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik.
- (5) A bérbeadó a hozzájárulás megadását közérdekből megtagadhatja.
- (6) A bérelő az általa bérbevett helyiséget további bérbeadás, albérletbe adás, vagy egyéb módon más használatába adás útján nem hasznosíthatja.

18. Jogcím nélküli helyiséghasználat

25. §

- (1) A helyiséget jogcím nélkül használónak használati díjat kell fizetnie.
- (2) A jogcím nélküli használat esetén a helyiségre megállapított díj a 2. hónap elteltét követő naptól a helyiségből való kiköltözésig a havi bérleti díj kétszerese.

IV. Fejezet

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésének szabályai

19. A lakások elidegenítésére vonatkozó szabályok

26. §

- (1) A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 49. §-ban meghatározott bérloket az általuk bérelt lakásra vonatkozóan elővásárlási jog illeti meg.
- (2) Az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően — az egylakásos, illetőleg az egy helyiségből álló épület kivételével - az épületet társasházzá kell alakítani.
- (3) A társasház alapító okirat tervezetének előkészítésébe a leendő tulajdonostársakat be kell vonni. Az alapító okirat tervezetének meg kell felelnie a leendő tulajdonostársak többségi akaratának.
- (4) Az önkormányzati lakás vételárát - ha a lakást a vételi jog, vagy elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg - a hasonló adottságú lakások szakértő által igazolt helyi forgalmi értéke alapján, különösen:
 - a) az épület településen belüli fekvése,
 - b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága,
 - c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő,
 - d) a lakás alapterülete és komfortfokozata,
 - e) a lakottság tényénekfigyelembe vételével kell megállapítani.
- (5) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásának az értékét.

27. §

- (1) A lakás vételára egy összegben, vagy részletekben egyenlíthető ki.
- (2) Az adásvételi szerződés megkötésekor, amennyiben a vételár kiegyenlítése részletekben történik, a megállapított vételár 20 %-át kell egy összegben megfizetni.
- (3) Az első részlet befizetése után a fennmaradó hátralékra havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben úgy kell megállapítani, hogy 15 év alatt a teljes vételár megfizetésre kerüljön.

(4) A vételi jog alapján kötött adásvételi szerződéseknél a vevőt az adásvétel megkötésétől kamatfizetési kötelezettség terheli, melynek mértéke a pénztartozás esetére a Polgári Törvénykönyv által meghatározott kamat.

(5) Szociális bérlakások értékesítése esetén az elővásárlási joggal rendelkező bérlőt nem terheli a (2) bekezdésben megállapított egy összegű befizetési kötelezettség.

28. §

(1) Ha a vevő a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti, akkor 10% engedmény illeti meg. Ez a kedvezmény a vevőt a vételár hátralék egyösszegű kifizetése esetén is megilleti.

(2) Ha az önkormányzat a törvény alapján elővásárlási joggal érintett ingatlanra elővásárlást biztosít és az ingatlant el kívánja adni, az ingatlanra kapott árajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles a jogosulttal közölni. Ha az elővásárlásra jogosult az önkormányzathoz intézett nyilatkozatában az árajánlat tartalmát elfogadja, a szerződés közöttük jön létre. Az ajánlati kötöttség 2 hónapig terheli az önkormányzatot.

29. §

(1) A vételár hátralék törlesztése alól felmentés legfeljebb 3 hónapra adható, ha a vevő tartós (legalább 1 hónap) kórházi kezelésre szorul, vagy önhibáján kívül vagyoni helyzetébe lényeges romlás következik be. A törlesztési idő a felmentés idejével növekszik.

(2) A képviselő-testület az (1) bekezdés szerinti felmentés hatáskörét a polgármesterre átruházza.

(3) A vételárhátralék összege után a vevő a Polgári Törvénykönyvben meghatározott mértékű kamatot köteles fizetni.

(4) Részletfizetés időszaka során harmadik személy javára történő elidegenítés esetén az ingatlanra bejegyzett elidegenítési tilalom csak abban az esetben oldható fel, amennyiben az eladó a vételárhátralékot a lakás értékesítése előtt egy összegben az önkormányzatnak megtéríti.

30. §

(1) A vételi, vagy elővásárlási joggal nem érintett forgalomképes lakások vételára a bérlő által lakásra fordított és meg nem terített értéknövelő beruházások értékével csökkentett, szakértő által megállapított beköltözhető forgalmi érték, amelyet a vevő egy összegben tartozik megfizetni.

(2) Az esetleges részletfizetés tekintetében a képviselő-testület határoz.

(3) A lakások elidegenítéséből származó bevétel a meglévő önkormányzati lakások felújítására és új lakás építésére használható fel.

(4) A felújítandó lakásokról és az elvégzendő munkálatokról az éves költségvetési rendelet elfogadásával egy időben a képviselő-testület hoz döntést az MTBSZSZ javaslata alapján.

20. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésének szabályai

31. §

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség értékesítéséről a képviselő-testület dönt.
- (2) Az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségre a bérlet (a bérletársat) elővásárlási jog illeti meg.
- (3) Az értékesítésre vonatkozó döntés meghozatala előtt a helyiség forgalmi értékét – kétmillió forint feletti ingatlan esetén – szakértő bevonásával meg kell állapítani.
- (4) A (2) bekezdésben foglalt esetben az ingatlant - a forgalmi érték felbecslését követően – nyilvános pályázati felhívás útján lehet értékesíteni az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére.
- (5) A helyiség vételára nem lehet kevesebb, mint annak szakértő által megállapított forgalmi értéke. Abban az esetben, ha a helyiséget a pályázati felhívásban szereplő forgalmi értéken nem sikerül értékesíteni, úgy a képviselő-testület ismételt pályázati felhívást tesz közzé, melyben a vételárat maximum - a forgalmi értékbecslésben meghatározott árhoz képest – 30 %-kal csökkentheti.
- (6) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek értékesítésére a (3)-(5) bekezdéseket kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a helyiség forgalmi értékének megállapításához minden esetben szakértő bevonása szükséges.

V. Fejezet

Záró rendelkezések

32. §

A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

33. §

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 10/2019.(V.6.) önkormányzati rendelet.

Kunmadaras, 2023. szeptember

Balogh Marianna
polgármester

Kihirdetve: 2023.

dr. Vincze Anita
jegyző

dr. Vincze Anita
jegyző

1. melléklet a .../2023.(....) önkormányzati rendelethez

1. Az önkormányzati bérlakások típusai:

a) Szociális bérlakások

- aa) Rákóczi u. 2/1.
- ab) Rákóczi u. 2/2.
- ac) Rákóczi u. 2/3.
- ad) Újsor 1/b. (ikerlakás)
- ae) Újsor 1/a. (ikerlakás)
- af) Kunhegyesi út 49/1.
- ag) Kunhegyesi út 49/2.
- ah) Esze T. u. 2.

b) Költségelven bérbe adható bérlakások

- ba) Móricz Zs. u. 2.
- bb) Kossuth tér 1/a.
- bc) Kossuth tér 1/b.
- bd) Karcagi út 6/1.
- be) Karcagi út 6/2.
- bf) Karcagi út 6/3.
- bg) Kunhegyesi út 40/1.
- bh) Kunhegyesi út 40/2.
- bi) Kunhegyesi út 40/3.
- bj) Karcagi út 21.
- bk) Karcagi út 21/a.

c) Piaci alapon bérbe adható bérlakások

- ca) Malom u. 1.
- cb) Sarló u. 8. (2 lakás)
- cc) Semmelweis u. 9.
- cd) Sarló u. 11.
- ce) Sinay u. 6.
- cf) Kálvin út 3/a.
- cg) Kálvin út 3/b.
- ch) Kálvin út 3/c.
- cg) Kálvin út 35.

2. melléklet a .../2023.(...) önkormányzati rendelethez

A lakbérek és bérleti díjak mértéke

1. Szociális helyzet alapján bérbe adható bérlakások:

a) komfort nélküli és szükség lakás esetén	100 Ft/m ² /hó
b) félkomfortos lakás esetén	110 Ft/m ² /hó
c) komfortos	240 Ft/m ² /hó

2. Költségelven bérbe adható bérlakások

komfortos lakás esetén	310 Ft/m ² /hó
------------------------	---------------------------

3. Piaci alapon bérbe adható bérlakások

komfortos lakás esetén	330 Ft/m ² /hó
------------------------	---------------------------

4. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja:

A képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának mértékét egyedi döntéssel határozatba foglalva állapítja meg.

1. függelék a ...2023.(...) önkormányzati rendelethez

Önkormányzati tulajdonban lévő lakóingatlanok házirendje

A lakóépület rendje

1. A házirend előírásainak betartása mindazon személyekre kötelező érvényű, akik a házban laknak, vagy valamely lakónál ideiglenesen tartózkodnak.

2. A lakóépületben és a hozzá tartozó közösségi és közhasználatra szolgáló helyiségekben és területen napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, másokat zavaró magatartástól és tevékenységtől. Televízió, rádió, video- és egyéb berendezések úgy működtethetők, hogy azok mások nyugalma ne zavarják.

A nem lakáscélú helyiségekben végzett tevékenység a lakók nyugalma nem zavarhatja.

A lakóépületben:

- zajt okozó háztartási és egyéb gépek, berendezések használata, valamint zajjal járó építési, szerelési munka elvégzése:

munkanapokon: 7:00 és 20:00 óra

szombaton: 7:00 és 14:00 óra között

- a zajt okozó háztartási gépek használata

vasárnap és ünnepnapokon 9:00 és 14:00 óra között engedélyezett.

Ez a szabályozás nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.

3. A lakóépület kapuját zárva kell tartani.

A lakóépület tisztasága

A lakóépület takarítása a bérlők kötelezettsége. Kötelesek a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket takarítani, szükség szerint a szennyeződést, sarat, havat, jeget eltávolítani, a burkolatokat hetenként egyszer felmosni.

A háztartási szemetet a lakók az erre rendszeresített tárolóedényekbe helyezik el. A tároló edényekbe kizárólag a háztartási szemet önthető. A nem háztartási szemet (bútorok, elhasznált berendezések, törmelék, zöldhulladék, stb.) elszállításáról a lakó köteles gondoskodni, vagy az évenként megrendezett lomtalanításkor elszállíttatni. Az évenkénti lomtalanítás időpontjáról a Kunmadarasi Önkormányzat hírlevél formájában értesíti a lakókat.

A lakástextíliát porolni, porképződéssel járó takarítást végezni a következő időtartamokban szabad:

Munkanapokon: 8:00 – 10:00 óra és 17:00 - 19:00 óra között

Szombaton: 8:00 – 13:00 óráig.

Vasárnap és ünnepnap: nem engedélyezett.

A porzsák tartalmát a háztartási hulladékkal azonos módon kell eltávolítani. Az itt megjelölt tevékenységeket úgy kell végezni, hogy a többi lakónak ez kárt ne okozzon. Az okozott szennyeződést a lakónak a tisztítás befejezését követően azonnal el kell távolítani.

Az épületből tárgyakat kidobni, bármely folyadékot kiönteni tilos. Közös tulajdonú részekben növényeket tartani, ápolni csak mások érdekséremlé nélkül, a tűzoltóság előírásainak megfelelően és az akadálymentes közlekedés biztosítása mellett szabad.

Aki a közös használatú területet beszennyezi, köteles a szennyeződést saját költségén haladéktalanul megszüntetni.

A lakóépület állagvédelme

A lakóépület állagának védelme minden lakót arra kötelez, hogy

- a lakásokat és a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket,
- a közös használatra szolgáló helyiségeket

a rendeltetésnek megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használja.

Az épület közüzemi vezetékeihez hozzányúltilos. Szerelést, leágazást csak szakiparos végezhet.

A közös tulajdonú részben történt meghibásodás következtében szükségessé vált javítási költség közösen megfizetendő.

Az előző bekezdésben foglaltak ellenére eljáró tulajdonostárs a rendelkezések megsértéséből eredő mindennemű kárért felelős, megszüntetésére bíróság útján is kötelezhető.

Törekedni kell arra, hogy a lakások, közös tulajdonú helyiségek külső ajtóinak, ablakainak, rácsainak stb. festése, mázolása olyan színekkel történjen, amely harmonizál a már kialakult képpel.

A közös használatú helyiségek, területek használata, tárolási szabályok

Minden lakó jogosult a közös tulajdon tárgyainak, közös használatra szolgáló helyiségeinek tulajdoni hányadával arányos birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi lakójogát és jogos érdekét.

A közös használatra szolgáló területek csak a rendeltetésnek megfelelően használhatók.

A garázsbejáratok előtti, továbbá a gyermekkocsi – és kuktároló előtti közös tulajdonú területrészeket szabadon kell hagyni.

Tűzveszélyes anyag (különösen festék, hígító, papír) és veszélyes hulladék tárolása tilos.

Az állattartás

A külön tulajdonú ingatlanokban (lakásokban, irodákban, tárolókban, üzletekben) tartott állatok gondozását az 1998. évi XXVIII tv. szabályozza.

A lakóépület közös használatra szolgáló helyiségeiben és területein állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda kiengedni tilos. Kóbor állatot a lakópark területére beengedni még átmenetileg sem szabad.

Madarakat etetéssel az épülethez szoktatni nem szabad.

A lakásban tartott állat által a lakóépület közös használatra szolgáló helyiségeiben és területein okozott szennyeződést az állat gondozója haladéktalanul köteles feltakarítani. Az állattartásra egyebekben a vonatkozó jogszabályok (különösen az önkormányzati rendelet) rendelkezései irányadóak.

Háziállatok etetésével, tartásával a többlakásos ingatlan területét beszennyezni, a lakókat zavarni nem szabad.

Közös használatú területen és az erkélyen, loggián, teraszon, tárolókban állatot tartani nem szabad. Az állatokat közös tulajdonú közlekedő területeken (így a belső kertben is) gondozójuk felügyeletével, megfelelő védőfelszereléssel (póráz, szájkosár, ketrec, stb.) lehet az utcára ki-, illetve oda visszavezetni.

Az állatok a belső kertet gondozójuk felügyelete mellett sem használhatják.

Az állatot tartó lakó köteles gondoskodni arról, hogy a tartott állat által keltett zajok és szagok a többi lakót semmilyen formában ne zavarhassák.

A lakásokban a szomszédok hozzájárulásával 2 macska, 4 a szomszédot nem zavaró madár vagy egyéb kisállat, legfeljebb egy közepes, vagy kistestű kutya tartható. A jelenleg meglévő nagytestű kutyát a tulajdonos annak életben maradásáig tarthatja. Az eb-tartás részletes szabályaira külön jogszabály rendelkezései az irányadóak.

**Kunmadaras Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre
vonatkozó egyes szabályokról szóló önkormányzati rendeletének indoklása**

1. Általános indoklás

A Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 132. § (3) bekezdés b) pontjában foglalt törvényességi felügyeleti jogkörében megvizsgálta Kunmadaras Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 10/2019.(V.6.) önkormányzati rendeletét. A vizsgálat során megállapításra került, hogy a rendelet több pontja jogszabálysértő, ezért szükségessé vált a rendelet felülvizsgálata. Tekintettel arra, hogy a rendelet a megalkotása óta több ízben módosításra került, így indokoltá vált egy új rendelet megalkotása.

2. Részletes indoklás

A rendelet 1-3. §-a az általános rendelkezéseket tartalmazza.

1.§ A rendelet hatályát tartalmazza.

2.§ Az értelmező rendelkezéseket rögzíti.

3.§ A bérbeadói feladatokat és határhöröket állapítja meg.

A rendelet 4.§ - 18. §-a A lakásbérlet szabályait rögzíti.

4.§-5.§-a A lakásbérleti jogviszony létrejöttének szabályait állapítja meg, külön megjelölve a pályázati eljárás szabályait a szociális, a költségelví és a piaci alapon bérbe adható lakások esetén.

6.§-a A szociális bérakások bérbeadására vonatkozó eltérő rendelkezéseket tartalmazza.

7.§-a Az önkormányzati lakások nem lakás céljára történő bérbeadásának szabályait rögzíti.

8. §-a A bérlőtársai, társbérlői szerződés megkötésének feltételeit rögzíti.

9.§-11.§-a A bérbeadó és a bérlő jogait, kötelezettségeit tartalmazza.

12. §-a A jogcím nélküli lakáshasználatra vonatkozó rendelkezést tartalmaz.

13.§-a A lakásba történő befogadás és az elhelyezési kötelezettség vállalásának szabályait rögzíti.

14.§-a A tartási szerződéshez történő hozzájárulásra vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

15.§-a A bérleti jog szüneteltetésének szabályait rögzíti.

16.§-a A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését és a pénzbeli térítés szabályait tartalmazza.

17.§-18 §-a A lakbér és a lakbértámogatás szabályait rögzíti.

A rendelet 19.§-24.§-a az önkormányzati helyiségek bérbeadásának feltételeit rögzíti.

19.§-23.§-a A helyiségbérleti jogviszony létrejöttét szabályozza.

24.§-a A bérbeadói hozzájárulás feltételeit rögzíti.

25.§-a A jogcím nélküli helyiséghasználatra vonatkozó szabályokat tartalmazza.

A rendelet 26.§-30.§-a az önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésének szabályait rögzíti.

26.§-30.§-a A lakások elidegenítésére vonatkozó szabályokat tartalmazza.

31.§-a A nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésének szabályait tartalmazza.

A rendelet 32-33.§-a a záró rendelkezéseket rögzíti.

32.§-a a rendelet hatályba lépését rögzíti.

33.§-a A rendelet hatályon kívül helyező rendelkezéseit tartalmazza.