

**Kunmadaras Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
10/2019.(V.6.) sz. önkormányzati rendelete**

**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 (a továbbiakban Lt.) 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3)-(4) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) és (6) bekezdésében, 36-44. §-ban 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 az alábbi rendeletet alkotja:

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 bérlakások (továbbiakban önkormányzati lakás) fajtái:

a./ szociális bérlakás (1. sz. melléklet)

b./ költségelven bérbe adható bérlakás (2. sz. melléklet)

c./ piaci alapon bérbe adható bérlakás (3. sz. melléklet)

Bérbeadói feladatokat ellátó szerv

2.§.

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

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

- döntésre előkészíti a megüresedő önkormányzati lakások és egyéb helyiségek hasznosítását, gondoskodik a bérlők pályázat útján történő kiválasztásának lebonyolításáról,

- a bérbeadó döntése alapján előkészíti és lebonyolítja az önkormányzati lakások és egyéb helyiségek értékesítését,

- a bérleti szerződések alapján a kijelölt bérlőknek leltár szerint átadja a lakást, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségeket,

- elvégzi a lakások és helyiségek karbantartásával, felújításával kapcsolatos bérbeadói feladatokat, utóbbiakat a képviselő-testület döntése alapján,

- a karbantartási és felújítási keret felhasználásáról évente egy alkalommal a költségvetési beszámolóval egy időben a képviselő-testületet tájékoztatja,
- a bérleményekben évente egyszer, illetve a bérbeadó jelzése esetén szükség szerint a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését ellenőrzi,
- a lakásokat és helyiségeket a bérlőktől a bérleti szerződés lejáta után leltár szerint átveszi, egyeztet a bérlővel a bérlemény rendbetétele ügyében,
- nyilvántartást vezet a lakásokról és egyéb bérleményekről,
- javaslatot tesz évente egy alkalommal az éves felújítási keret felhasználására.

(3) A Kunmadarasi Közös Önkormányzati Hivatal pénzügyi csoportja:

- közli a bérlőkkel a bérleti díj és külön szolgáltatások díjainak változását,
- beszedi és nyilvántartja a bérleti díjakat – a rendelet alapján befizetendő – külön szolgáltatások díjait,
- felszólítja a bérleti díjat határidőben nem fizető bérlőket, a bérbeadót tájékoztatja a fennálló hátralékokról,
- bérleti díjat felszólítás ellenére nem fizető bérlőkkel szemben intézkedik a bérleti szerződés felbontása érdekében
- beszedi a lakás-használatbavételi díjakat, azokról nyilvántartást vezet, a bérbeadó rendelkezései alapján a lakásbérleti jogról lemondó esetén a díjakat átutalja,

Az önkormányzati lakások bérbeadásának feltételei

3.§.

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

(2) 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, s 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 maradni,
- f./ ha elemi csapás vagy a lakás életveszélyessé válása miatt szükséges a család elhelyezése, s a család lakhatási lehetőségét más formában megoldani nem tudja,
- g./ továbbá, ha a bérbeadó a lakást rendkívüli esemény bekövetkezése esetére tartalékolni kívánja.

4. §

(1) Önkormányzati lakás a 3.§ (2) bek. kivételével csak annak a lakással nem rendelkező családnak (személynek) adható bérbe, aki e 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, gépkocsitároló, 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, valamint
- g./ a lakás megtekintésének időpontját.

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

(4) A bérlakások pályázati kiírásáról és közzételezéséről a Madarasi Településellátó, Beruházó és Szolgáltató Szervezet gondoskodik.

(5) A pályázatokat a közzételezés időtartama alatt, illetve a megjelölt határidőig írásban lehet a polgármesteri hivatal titkárságán leadni.

5. §

(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:

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

(3) A szociálisan rászoruló személynek bérbe adható lakásnagyság – a vele együtt költözők számától – lehetőség szerint a következő:

Lakószobák száma			együtt költözők száma
Legalább		legfeljebb	
1	-	1,5 szoba	1-3 fő
1,5	-	2 szoba	3-4 fő
2	-	3 szoba	4-nél több fő

6. §

(1) 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./ a pályázati kiírásban szereplő feltételeket elfogadják,

- d./ nyilatkozat 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 címe,
- h./ nyilatkozat, hogy a bérleményt határozott, vagy határozatlan időre kéri.

(2) A nem szociális bérlakások pályázatának a rendelet 6. § (1) bekezdésében meghatározottakon túl tartalmaznia kell a pályázó azon nyilatkozatát is, hogy egyszerre, előre mekkora összegű lakbér befizetését vállalja.

(3) A költségelven bérbe adható bérlakás pályázatának tartalmaznia kell a rendelet 6. § (1) bekezdésében foglaltakon túl:

- a./ a pályázó által vállalt legmagasabb bérleti díj Ft/m²/hó összegéről szóló nyilatkozatot,
- b./ az a./ pontban vállalt bérleti díj 2 havi összegének előre történő megfizetéséről szóló nyilatkozatot.

7.§

(1) A határidőben beérkezett bérlakásokra vonatkozó pályázatokat a Madarasi Településellátó, Szolgáltató és Beruházó Szervezet minősíti:

- a pályázat tartalmazza-e az elbíráláshoz szükséges adatokat, információkat,
- az Lt. és e rendelet alapján az igénylővel köthető-e törvényesen bérleti szerződés, majd elbírálásra a képviselő-testület elé terjeszti.

(2) Az MTBSZSZ a bérbeadó (1) bekezdésében meghatározott döntése alapján a pályázatot elnyert személlyel köti meg a lakásbérleti szerződést.

(3) Nem 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.

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

Ha nem kíván bérlő lenni, úgy a beérkezett pályázatok közül a 7. § (1) 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 hasznosíthatja a bérlakást.

(5) Az 1. §. (3) bekezdésének c. pontjában meghatározott bérlakások esetében, ha egy lakásra több érvényes pályázat érkezik, az a pályázó nyeri el a bérleti jogot, aki a legmagasabb bérleti díj megfizetését vállalja.

8. §

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

(2) 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.

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

(4) E rendelet 1. § (3) bekezdésének b./ és c./ pontjában meghatározott lakásokra a bérleti szerződés határozott vagy határozatlan időre köthető.

Önkormányzati lakás bérbeadása nem lakás céljára

9. §

(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 lakásnak nem lakás céljára történő bérbeadásáról a település lakosságát, illetőleg a lakosság szélesebb körét érintő, a helyi közszolgáltatás érdekeit szolgáló feladatok megoldása céljából, 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./ egynél több lakásos lakóépület esetén a bérlők közösségének írásbeli hozzájárulását

a tervezett tevékenység folytatásához,

c./ a lakás esetleges átalakítására vonatkozó elképzeléseket, valamint nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a helyiségek átalakítását, valamint a bérleti jog megszűnésekor az eredeti állapot visszaállítását saját költségükön vállalják.

A bérlőtársi szerződés megkötésének feltételei

10.§.

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

(2) A bérbeadó a bérlő és a vele együttlakó szülője (az örökbefogadó, a mostoha-, és nevelő szülője) közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötöni, 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), valamint a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötöni, ha a gyermek, illetőleg az unoka:

- a 14. életévét betöltötte,

- a bérlővel a lakásban legalább egy év óta együtt laknak.

(4) Az 1. § (3) bekezdésében meghatározott lakások esetén nem köthető meg a bérleti szerződés, ha a (2) – (3) bekezdésben említett hozzátartozó Kunmadaras nagyközségben másik lakással rendelkezik. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni akkor is, ha a lakást egyéb célokra bérbe, albérletbe, szívdességi használatra engedték át.

A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

11. §

(1) Az e rendelet 4. § (2) bek. d./ pontja szerinti feltétellel meghirdetett lakás esetében a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a lakás helyreállításának költségeit,
- a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, valamint
- 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.

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

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

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

(5) Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a lakásbérleti szerződésben meghatározott, vagy a bérbeadó által a (4) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a szerződést az Lt. 24. §. (1) bekezdésének b./ pontja alapján felmondhatja.

12. §

(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 bérbeadáskor 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, illetve 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 bérbeadó dönt.

13. §

(1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást saját költségén átalakítja, korszerűsíti.

(2) Az erről szóló megállapodást előzetesen írásba kell foglalni.

(3) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:

- konkrét megjelölését,
- befejezésének határidejét,
- költségeit és azok megfizetése feltételeit, módját, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.

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

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

(6) A költségek elszámolására a rendelet 11. § (2) bekezdését kell alkalmazni.

(7) 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.

(8) 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.

(9) A (8) 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.

A lakáshasználati díj

14. §

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

(2) A jogszabályban meghatározott eseteket kivéve a használati díj a lakásra megállapított bérleti díj 2 hónap elteltét követő naptól a lakásból való kiköltözésig a bérleti díj kétszerese.

VI. Befogadás és az elhelyezési kötelezettség vállalásának szabályai

15. §

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

- házastársát,
- a gyermekét (örökbefogadott, mostoha,- és nevelt gyermekét)
- a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, valamint
- a szülőjét.

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

- az (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó unokáját,
- az élettársát, valamint
- a testvérét.

(3) A bérbeadónak a hozzájárulásban ki kell kötnie, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően a - 14. § (1) bekezdésben említett - jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásból kötelesek kiköltözni.

Hozzájárulás a tartási szerződéshez

16. §

(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:

- az eltartó a 14. életévét még nem töltötte be,
- 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,
- ha az eltartó az egészségügyi körülmények alapján a tartás teljesítésére nem képes,
- a bérlő az életkora, illetőleg az egészségügyi körülményei alapján tartásra nem szorul,
- a bérlő tartásáról jogerős bírói döntés, illetőleg érvényes tartási (gondozási) szerződés alapján más személy gondoskodik,
- a bérlővel a lakásban jogszerűen együtt lakó más személy a bérlőt eltartja.

(3) A bérbeadó a hozzájárulását megelőzően a (2) bekezdésben meghatározott körülményeket az egyedi esetekben köteles tisztázni.

A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése pénzbeli terítés

17. §

(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 pénzbeli terítést fizet, vagy
- c./ a másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli terítést fizet. - Lt. 23.§ (3) -

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

- kevesebb szobaszámú, vagy kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb fokozatú,
- azonos szobaszámú, alapterületű, komfortfokozatú, de a településen vagy az épületen belül eltérő fekvésű, illetőleg
- 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 összegét 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 lejártá illetve feltétel bekövetkezése miatt megszűnése esetén a bérlő másik lakásra vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

A bérbeadó hozzájárulása a lakáscsere szerződéshez

18. §

(1) A bérbeadó a lakáscsere szerződéshez kizárólag akkor adhatja meg a hozzájárulását, ha az önkormányzati lakás bérlője a lakást másik lakás bérletére vagy tulajdonjogára cseréli, és a bérlakással kapcsolatos - bérbeadó felé fennálló - tartozásait kifizette.

(2) A bérbeadó a lakáscseréhez kért hozzájárulást köteles megtagadni, ha

- az elcserélni kívánt önkormányzati lakás bérleti szerződése határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig szól, és az új bérlő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni,
- a felek szándéka ténylegesen nem a cserére, hanem az önkormányzati lakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul.

(3) Ha a cserélő felek a csereszerződésben másként nem állapodtak meg, a bérlővel együttlakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.

(4) A bérbeadó a hozzájárulást írásban köteles megadni. Ennek keretében tájékoztatni kell a cserepartnert a lakással összefüggő – Lt., valamint a rendelet szabályai szerinti - bérlői kötelezettségekről, valamint a lakbér összegéről.

A lakbér és a lakbértámogatás

19. §

(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, költségvetési és piaci alapon bérbe adható bérlakásokat – a 4. sz. melléklet tartalmazza.

(3) Az önkormányzati lakás bérlője részére a képviselő-testület lakbértámogatást nem állapít meg.

Az önkormányzati helyiségek bérbeadásának feltételei

20. §

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

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

- a./ életvédelmi célokat szolgáló (pl. polgári védelmi) helyiségek,
- b./ ha az önkormányzat képviselő-testülete nagyközségi érdekből valamelyik tevékenység meghonosításához, a községben történő telek 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.

21. §

(1) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a./ a bérbeadásra meghirdetett helyiség fekvési helyet, alapterületet, 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 bér 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.

22. §

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

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

(2) A pályázatokat a kitűzött határidő leteltekor nyomban értékelni kell.

(3) El kell utasítani a pályázatot, ha az

- a./ nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek, vagy
- b./ a pályázónak
 - az önkormányzattal szemben helyiségbérlet díjhátraléka, vagy
 - helyiségbérlettel kapcsolatos közüzemi díjhátraléka áll fenn, vagy
- c./ öt éven belül önkormányzati helyiségre fennállott bérleti szerződését szerződésszegés miatt a bérbeadó a pályázat benyújtójával szemben felmondta.

23. §

(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, valamint 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 megkötöni.

24. §

(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, illetve berendezze.

A bérlő köteles gondoskodni:

a./ a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,

b./ a helyiséghez tartozó üzlethomlokzatot karbantartásáról,

c./ a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,

d./ az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,

e./ az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.

(3) A bérbeadó az (1) bekezdés a./ - d./ pontjaiban meghatározott munkálatok, elvégzését átvállalhatja, ha a bérlő a munkák értékével emelt bér megfizetését vállalja.

(4) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadási, illetve a bérbeadó hozzájárulásával átalakított, felújított állapotban és felszereltséggel köteles átadni.

25. §

(1) A bérbeadó a bérlő részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához akkor adhat hozzájárulást, ha:

a./ a bérlő által végzett és a befogadni kívánt személy által folytatni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja,

b./ a befogadott személy vállalja, hogy a bérlő szerződésének megszűnése esetén cserhelyiségre nem tart igényt,

c./ a befogadás nem további bérbeadásra, albérletbe adásra vagy egyéb módon történő használatába adásra irányul.

(2) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó előzetes hozzájárulásával másra átruházhatja, vagy elcserélheti. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

(3) A megállapodásoknak tartalmaznia kell:

a./ a helyiség fekvése 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 bérlő az általa bérbevett helyiséget további bérbeadás, albérletbe adás, vagy egyéb módon más használatába adás útján nem hasznosíthatja.

A lakások elidegenítésére vonatkozó szabályok

26. §

(1) Az Ltv. 49. §-ban meghatározott bérlőket 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 tényének

figyelembevételével 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 és a vevő kéri, 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 Ptk. 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 a (2) bekezdés szerinti felmentés hatáskörét a polgármesterre átruházza.

(3) A vételárhátralék összege után a vevő a Ptk. 232.§ (2) bekezdésében meghatározott 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 az önkormányzattól történt vétel során igénybe vett vételárhátralékot a lakás értékesítése előtt egy összegben az önkormányzatnak megtéríti.

30. §

(1) A vételi, illetőleg 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.

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásáról

31. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség értékesítése egyedi elbírálás alapján - az önkormányzat vagyonrendeletében foglaltak szerint történik.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségre a bérlőt (a bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.

(3) A helyiség vételára nem lehet kevesebb, mint a helyiség beköltözhető forgalmi értéke.

Értelmező és záró rendelkezések

32. §

(1) E rendelet alkalmazásában:

1./ a piaci alapon történő lakberek alkalmazása mellett bérbe adott lakás: az önkormányzat tulajdonában lévő, a rendelet 3. számú mellékletében felsorolt bérlakás

2./ a szociális bérlakás: e rendelet 1. sz. mellékletében felsorolt önkormányzati tulajdonú bérlakás

3./ költségelven bérbeadható bérlakás: az önkormányzat tulajdonában lévő, e rendelet 2. sz. mellékletében felsorolt bérlakás

4./ család: egy háztartásban életvitelszerűen együttlakó közeli hozzátartozók. A családban élőknek kell tekinteni azt a gyermeket is, - a teljes ellátást nyújtó intézetben lévő kivételével - aki tanulmányai folytatása vagy sorkatonai szolgálat miatt átmenetileg nem a bérlővel lakik

5./ egyedülálló: az a személy, aki hajadon, nőtlen, özvegy, elvált vagy házastársától külön él, kivéve, ha élettársa van.

6./ háztartás: az egy lakásban életvitelszerűen együttlakó személyek

7./ 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

8./ 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 az átmeneti segély, az anyasági támogatás, valamint a személyes gondoskodásért fizetendő személyi térítési díj megállapítása kivételével a súlyos mozgáskorlátozott személyek közlekedési támogatása, a rokkantsági járadék és a vakok személyi járadéka.

9./ vagyon: az az ingatlan, jármű, gépi meghajtású termelő- és munkaeszköz, készpénz, takarékbetét, értékpapír, továbbá vagyoni értékű jog, egyéb ingóság, amelyeknek: -külön-külön számított forgalmi értéke, illetőleg összege az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a 20-szorosát, vagy - együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének az 50-szeresét meghaladja.

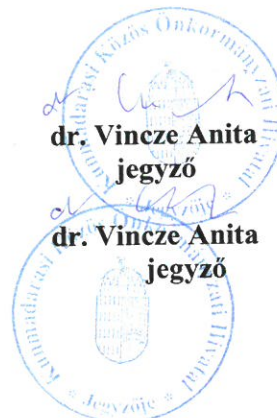
(10) A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, mellyel egyidejűleg az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 11/2006.(VII.3.) sz. önkormányzati rendelet hatályát veszti.

(11) A rendelet kihirdetéséről a Szervezeti és Működési Szabályzatban foglaltak szerint kell gondoskodni.

Kunmadaras, 2019. május 2.

Guba László
polgármester

Kihirdetve: 2019. május 6.



1. sz. melléklet

Szociális bérlakások

1. Rákóczi u. 2. (3 lakás).
2. Újsor 1/b. (ikerlakás)
3. Újsor 1/a. (ikerlakás)

2. sz. melléklet

Költségelven bérbe adható bérlakások

1. Móricz Zs. u. 2.
2. Kossuth tér 1. (2 lakás)
3. Karcagi út 6. (3 lakás)
4. Kunhegyesi út 49. (2 lakás)
5. Kunhegyesi út 40. (3 lakás)

3.sz. melléklet

Piaci alapon bérbe adható bérlakások

1. Malom u. 1.
2. Sarló u. 8. (2 lakás)
3. Semmelweis u. 9.
4. Karcagi út 21. (2 lakás)
5. Kunhegyesi út 34. (2 lakás)
6. Sarló u. 11.
7. Sinay u. 6.
8. Kálvin út 3. (3 lakás)
9. Kálvin út 35.

4. sz. melléklet

A lakbérek és bérleti díjak mértéke

1./ Szociális helyzet alapján bérbe adható bérlakások:

a) komfort nélküli és szükséglakás esetén	83,- Ft/m ² /hó
b) félkomfortos lakás esetén	94,- Ft/m ² /hó
c) komfortos	198,- Ft/m ² /hó

2./ Költségelven bérbe adható bérlakások

a) komfortos lakás esetén	253,- Ft/m ² /hó
---------------------------	-----------------------------

3./ Piaci alapon bérbe adható bérlakások

a) komfortos lakás esetén	275,- Ft/m ² /hó
---------------------------	-----------------------------

1. sz. függelék

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 is 9:00 és 14:00 óra között engedélyezett.

vasárnap és ünnepnap: nem 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 részeken 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 hozzányúlni tilos. 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 garázsbejárák előtti, továbbá a gyermekocsi – és kukatároló 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.