

Sásd Város Önkormányzata Képviselő-testülete
12/2015.(XI.2.) önkormányzati rendelete
az önkormányzati lakások és helyiségek használatáról

Sásd Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotási hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §-ban, 34. §-ban és 2. számú mellékletében foglaltak szerint a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya, hatásköri rendelkezések

1. §

E rendelet hatálya kiterjed Sásd Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő valamennyi lakásra és nem lakás célját szolgáló helyiségre.

2. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonosi és bérbeadói jogait a (2)-(3) bekezdésekben részletezett feladat- és hatáskörökkel Sásd Város Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület), a Polgármester, valamint a Humánügyek Bizottsága gyakorolja.

(2) A képviselő-testület a Humánügyek Bizottsága előzetes állásfoglalása alapján

- a) dönt az önkormányzati lakások és helyiségek hasznosítása formáiról és eszközeiről,
- b) bérleti jogviszonyt létesít és szüntet meg, dönt lakásbérleti szerződés módosításáról, ideértve a határozott idő meghosszabbítását is, dönt bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, bérbe adott lakás helyett másik lakás bérbeadásáról, gyakorolja a bérleti szerződések vonatkozásában az Önkormányzatot megillető felmondási jogot,
- c) dönt a szociális alapú jogosultság megállapításáról,
- d) meghatározza az önkormányzati lakások lakbérét, használati díját,
- e) dönt részletfizetési kedvezmény biztosításáról, a bérlőtársi jog elismerését,
- f) dönt az önkormányzati lakások és helyiségek felújításáról,
- g) dönt önkormányzati lakás vagy helyiség értékesítéséről, cseréjéről és vissza-vásárlásáról, valamint e szerződések módosításáról és megszüntetéséről,
- h) dönt költségek megtérítésére vonatkozó igényről, bérbeszámítási megállapodás megkötéséről.

(3) A Polgármester

- a) a Képviselő-testület határozatában foglalt feltételekkel az Önkormányzat nevében megkötí a bérleti és adásvételi szerződéseket, bérbeszámítási megállapodásokat és az ezeket módosító, megszüntető szerződéseket,
- b) ellenőrzi a lakáshasználatot,
- c) felszólítja a bérlőt, lakáshasználót a bérleti szerződésben a Lakástörvény, a Ptk. és e rendeletben meghatározott kötelezettségek teljesítésére,
- d) a Képviselő-testület döntésének megfelelően a jogcím nélküli lakáshasználat megszüntetése érdekében pert vagy közigazgatási eljárást indít, és végrehajtási eljárást kezdeményez,

- e) nyilvántartja az önkormányzati lakásokat és helyiségeket, a lakásokról, helyiségekről és bérlőkről adatkezelést végez,
 - f) gyakorolja a Képviselő-testület hatáskörébe nem tartozó tulajdonosi és bérbeadói jogokat (ideértve a lakásbérleti jog folytatási jogosultság elismerését, az önkormányzati lakásba történő befogadáshoz, az önkormányzati lakás albérletbe adásához való hozzájárulást is)
 - g) eljár a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete ügyében.
- (4) A Polgármester a (3) bekezdésben foglalt feladat- és hatásköreit a Sásdi Közös Önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) közreműködésével gyakorolja.

3. §

Az Önkormányzat a tulajdonában álló lakások és helyiségek üzemeltetésével és a bérleti díjak beszedésével kapcsolatos feladatait a Hivatal bevonásával látja el.

4. §

Az Önkormányzat és a Hivatal a lakásigénylők, bérlők és lakáshasználók személyes adatai kezelése során a személyes adatok védelméről az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kötelesek gondoskodni.

II. Fejezet

Az önkormányzati lakások hasznosítása

2. Lakásbérleti szerződés létrejötte

5. §

- (1) Az önkormányzati lakásokat bérbeadással lehet hasznosítani.
- (2) A bérbeadás útján hasznosított lakások bérlőjét
 - a) a Képviselő-testület, vagy
 - b) külön megállapodás alapján, a megállapodásban meghatározott lakásra és a megállapodásban rögzített feltételekkel a bérlőkijelölési, vagy a bérlő-kiválasztási joggal rendelkező személy, vagy
 - c) a bérleti jog folytatása esetén jogszabály határozza meg.
- (3) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő között e rendelet 1. számú mellékletében foglalt tartalmú szerződés hozza létre.

6. §

- (1) Közös kérelmükre az élettársakkal bérlőtársi szerződést kell kötni.
- (2) Kérelmére bérlőtársként kell továbbá bevonni a lakásbérleti jogviszonyba a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult nagykorú személyt is.

7. §

- (1) Az önkormányzat a társbérleti jogviszonyt megszüntette, a továbbiakban sem létesíthető társbérlet.

(2) Ha a bérlő szociális intézménybe utaláskor lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le, és utóbb őt a szociális intézményből elbocsátották, a pénzbeli térítés visszafizetésével egyidejűleg kérelmére legfeljebb egyszobás lakás biztosítható.

8. §

A lakás nem lakás céljára is bérbe adható a Képviselő-testület döntésével. Többlakásos épületben a folytatni kívánt tevékenység nem zavarhatja a többi lakó nyugalma. A lakás nem lakás céljára történő bérbeadás kivételesen, átmeneti időre történik, ezért a bérleti szerződést határozott időre, legfeljebb 3 évre lehet megkötöni. Korábban lakás céljára bérbe adott lakásban a bérlő más tevékenységet csak a Képviselő-testület hozzájárulásával folytathat.

9. §

Az önkormányzati lakások a következő jogcímenek adhatók bérbe:

- a) szociális jelleggel,
- b) költségelven:
 - ba) nem szociális jelleggel,
 - bb) bérlőkiválasztás, bérlőkijelölés alapján,
 - bc) közérdekű feladatok megoldására.

3. Szociális jellegű bérleti jogviszony

10. §

(1) Szociális helyzete alapján adható bérbe a lakás annak a nagykorú személynek, akinek családjában – a vele együttköltöző családtagokat számítva – az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét, egyedülálló esetben a kettő és félszeresét, továbbá neki vagy vele együttköltöző családtagjának lakástulajdona, lakásbérleti joga, építési telek tulajdona vagy üdültulajdona nincs, illetőleg a szociális igazgatásról és a szociális ellátásról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés b) pontjában szabályozott mértékű ingó vagyonnal nem rendelkezik.

(2) A jövedelmi viszonyokat jövedelemigazolással, az ingó- és ingatlan vagyont nyilatkozattal kell igazolni.

11. §

(1) Szociális helyzetére tekintettel lakást igénylő személy bérleti ajánlatot tesz a polgármesternél. A bérleti ajánlatot a rendelet 2. számú melléklete szerinti formanyomtatványon kell benyújtani. Az ajánlat a benyújtásától számított 1 évig érvényes, ezt követően meg kell újítani.

(2) A bérleti ajánlatok közül lakásigénylési névjegyzéket állít össze a polgármester. A névjegyzékbe – a beadás időrendjében – annak a kérelmezőnek az ajánlatát kell felvenni, aki megfelel a szociális jellegű lakásbérlet 9. §-ban foglalt feltételeinek.

(3) Amennyiben a megüresedett lakást a Képviselő-testület döntése értelmében szociális jelleggel kell bérbe adni, a névjegyzékben szereplők közül választja ki a bérlőt. Előnyben részesítheti a képviselő-testület azt a lakásigénylőt, aki

- a) szükséglakásban él,
- b) legalább 2 éve Sásdon rendelkezik lakóhellyel és életvitelszerűen itt is él.

12. §

Szociális jellegű bérleti jogviszony az erre irányuló bérleti ajánlatok alapján határozott időre, első alkalommal 1 évre, majd ezt követően legfeljebb 3 évre létesíthető.

13. §

(1) A szociális jellegű bérleti jogviszonyra való jogosultságot az Önkormányzat legkésőbb a bérleti szerződés lejárta előtt 90 nappal felülvizsgálja. A felülvizsgálat érdekében a bérlő köteles a 3. számú mellékletben foglalt nyilatkozat és annak az abban foglaltak igazolására jövedelemigazolások benyújtására.

(2) A szociális jellegű bérleti jogviszonyt meg kell hosszabbítani a következő feltételek együttes fennállása esetén:

a) a szociális jellegű bérleti jogviszony létesítése 10. §-ban foglalt feltételeinek fennállása,

b) a bérlő igazolja, hogy lakbér- és közüzemi díjtartozása nincs.

(3) A bérlő lakbér- és közüzemi díjtartozása esetén a Képviselő-testület méltányosságból részletfizetési kedvezményt adhat, a megállapodásban foglaltak teljesítése esetén a bérleti jogviszonyt meghosszabbítja.

4. Nem szociális bérleti jogviszony

14. §

A szociális jellegű bérleti jogviszony felülvizsgálata során a 10. §-ban foglalt feltételek hiányában a bérlakásra nem szociális (költségelvű) bérleti jogviszonyt kell létesíteni. A nem szociális bérleti jogviszony legkorábban a felülvizsgálat során hozott döntés közléstől számított 60. napot követően léphet hatályba.

15. §

A Képviselő-testület üres önkormányzati lakás nem szociális bérleti jogviszony keretében történő hasznosításáról is dönthet.

16. §

A nem szociális bérleti jogviszony 3 éves határozott időre köthető. Felülvizsgálatára és meghosszabbítására a 13. § rendelkezéseit kell alkalmazni azzal, hogy a szociális helyzetet csak a bérlő külön kérésére kell vizsgálni.

5. Bérbeadás bérlőkijelölési és bérlő-kiválasztási jog alapján

17. §

(1) Amennyiben a bérlőkijelöléssel, bérlőkiválasztással terhelt lakás a jogosultsági idő alatt megüresedik, az Önkormányzat a jogosultat e jogának 30 napon belüli gyakorlására szólítja fel.

(2) Ha a bérlőkijelölés, bérlőkiválasztás jogosultja az (1) bekezdésben meghatározott jogával nem élt, úgy az önkormányzati lakás új bérlőjének személyéről az Önkormányzat rendelkezik.

(3) Az önkormányzati lakás bérlőkijelölési, bérlő-kiválasztási jog fennállása alatti üresen állása idején felmerülő bérleti, közüzemi és külön szolgáltatás díjak a bérlőkijelölés, bérlőkiválasztás jogosultját terhelik.

6. Közérdekű feladatok megoldását szolgáló bérbeadás

18. §

(1) A képviselő-testület települési közérdekből létesíthet bérleti jogviszonyt: szolgálati bérleti jogviszony.

(2) Szolgálati bérleti jogviszonyt csak a munkakör betöltésének feltételéhez kötötten, határozott időre szólóan lehet létesíteni. Szolgálati bérlőtársi jogviszony akkor létesíthető, ha a bérlőtársak mindegyike munkaviszonyban áll az önkormányzati szervvel. A bérlő halála esetén a szolgálati lakásban lakók a bérleti jogviszony folytatására nem jogosultak.

III. Fejezet

A felek jogai és kötelezettségei a lakásbérleti jogviszonyban

7. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei

19. §

(1) Az Önkormányzat a bérlővel írásbeli bérleti szerződést köt, melyről a szerződés másolatának megküldésével a közüzemi szolgáltatókat is értesíti.

(2) A Hivatal az önkormányzati lakást a leltár és a műszaki állapotot, fogyasztásmérő állásokat rögzítő jegyzőkönyv alapján adja át a bérlőnek.

20. §

Az Önkormányzat a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles gondoskodni az épületben a tulajdoni hányada mértékéig

a) az épület karbantartásáról,

b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,

c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagának megőrzéséről, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

21. §

(1) Amennyiben az Önkormányzat és a bérlő abban állapodtak meg, hogy az önkormányzati lakást a bérlő saját költségén és felelősségére maga teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, a megállapodásban rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, a kezdés, a befejezés időpontját és a mindkét fél által elfogadott költségvetést.

(2) Az Önkormányzat a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges bérlő által végzett munkák igazolt és elfogadott költségeit a lakbérbe beszámítja.

22. §

(1) A lakás átalakításához, korszerűsítéséhez a Polgármester engedélye szükséges, a költségek bérbeszámítás útján történő megtérítéséről a Képviselő-testület dönt.

(2) A Képviselő-testület a költségek megtérítését a lakás komfortfokozatát növelő munka esetén akkor járul hozzá, ha a bérlő egyúttal a bérleti szerződés módosításához, az új komfortfokozat szerinti lakbér fizetéséhez hozzájárul.

(4) A megállapodásban rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, azok költségét, a számlával igazolható és a felek megállapodása szerinti költségeket, valamint a költségviselés módját.

23. §

Az Önkormányzat jogosult a rendeltetésszerű lakáshasználatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legfeljebb kétszer a Hivatal bevonásával – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrizni. Az ellenőrzésekre történő utalást és a bérlő tūrési kötelezettségét a szerződésbe kell foglalni.

24. §

Költségelven bérbe adott lakás tekintetében az Önkormányzat gondoskodik a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek pótlásáról és cseréjéről.

8. A bérlő jogai és kötelezettségei

25. §

(1) A bérlő, valamint a vele együtt lakó személyek az önkormányzati lakást és a közös használatra szolgáló helyiségeket kötelesek rendeltetésszerűen és szerződészerűen használni, társasházi lakás esetén a társasházra vonatkozó, Alapító Okiratban, Szervezeti és Működési Szabályzatban, Házirendben foglalt együttélési szabályokat betartani.

(2) A lakás állapotának és a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése esetén a bérlő arra alkalmas, a bérbeadó által meghatározott időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles. Ez a kötelezettsége fennáll a rendkívüli káresemény, vagy veszélyhelyzet miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása, valamint a közüzemi fogyasztásmérők cseréje vonatkozásában is.

26. §

(1) A lakbért és a lakáshasználati díjat havonta előre egy összegben, a tárgyó 15. napjáig kell az Önkormányzat részére megfizetni.

(2) A bérlő a lakbéren, a lakáshasználó a használati díjon felül köteles a külön szolgáltatások díját megfizetni, és a közüzemi szolgáltatóknak a vízfogyasztásért, a csatornahasználatért, a hulladékkezelési közszolgáltatásért díjat fizetni.

(3) A bérlő a bérleti szerződés megkötését követő 15 napon belül köteles a közszolgáltatási szerződéseket megkötni.

27. §

(1) A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, valamint a lakásberendezések karbantartásáról. A szociális jelleggel bérbe adott lakás esetében a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartása, felújítása, pótlása és cseréje is a bérlő kötelezettsége.

(2) A bérlő az (1) bekezdésben előírt kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás és a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

(3) Az épülethez tartozó telek karbantartása (fűnyírás, növényzet ápolása), továbbá az ingatlanhoz kapcsolódó közterület karbantartása (járda tisztán tartása, hó- és síkosság mentesítése, zöldterület kaszálása stb.) is a bérlő kötelezettsége.

28. §

(1) A bérlő a lakásbérleti szerződés tartama alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. E kötelezettséget a bérleti szerződésben fel kell tüntetni.

(2) A bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét, annak okát és időtartamát, köteles írásban az Önkormányzat részére bejelenteni. Az Önkormányzat felmondhatja a lakásbérleti szerződést, ha a bérlő a lakását életvitelszerűen 2 hónapot meghaladó ideig nem lakja, és távollétét nem jelentette be, vagy távollétének oka nem indokolt. Indokoltnak kell tekinteni az alábbi okokból történő, két hónapot meghaladó távollétet:

- a) egészségügyi ok, különösen a gyógyintézeti kezelés,
- b) munkahely megváltozása,
- c) tanulmányok folytatása.

29. §

A lakásban a rovar- és rágcsálóirtásról a bérlő és a lakáshasználó saját költségére, a kártevők megjelenésétől számított 3 napon belül köteles gondoskodni.

30. §

(1) A bérlő a lakás 50 %-ot meg nem haladó részét a bérbeadó előzetes hozzájárulásával albérletbe adhatja.

(2) Az albérleti hozzájárulást a Polgármester adhatja meg.

(3) Nem adható hozzájárulás szociális jelleggel bérbe adott lakás, két szobánál kisebb lakás, illetőleg a teljes lakás albérletbe adásához.

(4) A bérlő a lakásba befogadhatja:

- a) házastársát,
- b) gyermekét,
- c) befogadott gyermekének a gyermekét,
- d) szülőjét.

(5) A (4) bekezdésben felsoroltakon kívül más személy a lakásba csak a Polgármester írásbeli engedélyével fogadható be. A Polgármester kizárólag a bérlő élettársának és testvérének befogadását engedélyezheti, ha azok saját lakással nem rendelkeznek.

(6) Nem adható ki engedély a szükséglakásba történő befogadásra, illetőleg a két lakószobánál kevesebb lakószobával rendelkező lakásra.

IV. Fejezet

Lakbér és a használati díj, külön szolgáltatások díja

9. A lakbér megállapításának szabályai

31. §

(1) A bérbeadás alapjától függően a lakás lakbére:

- a) szociális jelleggel vagy
 - b) költségelven
- megállapított lakbér.

(2) A lakások lakbérét e rendeletben foglaltak szerint a lakás alapterülete és minősége (komfortfokozata) alapján kell megállapítani. A szociális jelleggel bérbé adott lakások lakbérét a rendelet 4. számú melléklete tartalmazza. A szociális jelleggel megállapított lakbér lakbértárogatást tartalmaz. A költségelven megállapított lakbér a szociális jelleggel megállapított lakbér másfélszerese.

(3) Az összkomfortos lakások 1 m²-ére vetített havi bérleti díj arányában kell megállapítani az egyéb komfortfokozatú lakások lakbérének mértékét komfortfokozatonként:

a) összkomfortos lakás	100 %
b) komfortos lakás	80 %
c) félkomfortos lakás	60 %
d) komfort nélküli lakás	30 %
e) szükséglakás	20 %

32. §

(1) A fizetendő bérleti díjat a lakásbérleti szerződésbe bele kell foglalni. A bérleti díjat emelni minden év július 1. napjával, de legalább 3 hónappal korábban kihirdetett rendelettel lehet.

(2) A lakást jogcím nélkül használó személy a használat első hat hónapjában a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni. Ezt követően a használati díj háromszorosára emelkedik.

33. §

(1) Az összkomfortos és komfortos lakás kiegészítő berendezéseként főzőkészülék és/vagy konyhabútor biztosítható, melyek használatáért külön szolgáltatási díjat kell fizetni. A lakásban elhelyezett különálló mosogató nem minősül konyhabútornak.

(2) A kiegészítő berendezések használatáért fajtánként a havi lakbér 1 %-ának megfelelő összegű külön szolgáltatási díjat kell fizetni. A külön szolgáltatás díját a lakbérrel együtt kell megfizetni.

(3) Külön szolgáltatásként kell megfizetni az Önkormányzat által üzemeltetett fűtésrendszerben biztosított fűtés díját, valamint a közös használatú vízvételi lehetőségként biztosított kerti csap használatáért a lakásban lakó nagykorú személyek után havi 1 m³ víz díját.

V. Fejezet

A lakásbérleti jogviszony megszűnések egyes esetei és szabályai

10. Lakáscsere

34. §

(1) A lakás

a) állampolgárok megállapodásával és az Önkormányzat jóváhagyásával vagy

b) a bérlő kérelmére az Önkormányzat döntésével cserélhető el.

(2) A cseréhez szükséges Önkormányzati hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a cserélő fél a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően az Önkormányzat rendelkezésére bocsássa:

a) lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatát,

b) a közüzemi szolgáltatók igazolását a kérelmezővel szemben fennálló lejárt fizetési határidejű követelésük összegéről és a tartozás rendezésére vonatkozó fizetési megállapodást.

(3) A lakáscseréhez kért hozzájárulás megtagadható, ha a lakáscsere folytán a bérlő és a vele együttlakó személyek lényegesen rosszabb körülmények közé kerülnének.

(5) A lakáscsere szerződésben név szerint fel kell sorolni a bérlővel együttlakó valamennyi személyt, ezek lakáshasználati jogcímét, továbbá külön-külön fel kell tüntetni azt, hogy a lakáscsere folytán közülük – a felek megállapodásának megfelelően – kik költöznek el a bérlővel együtt a lakásból.

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

35. §

(1) Az Önkormányzat és a bérlő a határozatlan idejű lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel módosíthatja vagy megszüntetheti úgy, hogy az Önkormányzat a bérlő részére

a) másik lakást ad bérbe, vagy

b) másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést fizet, vagy

c) másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítést fizet.

(2) Amennyiben az (1) bekezdés szerint a képviselő-testület megállapodás alapján a bérlőnek másik, alacsonyabb lakbérű cserelakást biztosít, a bérlő jogosult a két lakás - megállapodás megkötése hónapjában érvényes lakbérével számolt - éves lakbére hatszorosa közötti különbözet, mint értékkülönbözet pénzbeli megtérítésére.

(3) Amennyiben az (1) bekezdésben foglalt megállapodás szerint cserelakás biztosítása nélkül szűnik meg a határozatlan idejű lakásbérlet, a bérlő pénzbeli térítésként – a megállapodás megkötése hónapjában érvényes lakbérével számolt - éves lakbére hatszorosára tarthat igényt.

11. Bérleti jogviszony megszüntetése pénzbeli térítés ellenében

36. §

(1) Ha a bérlő a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződése közös megegyezéssel történő megszüntetését kéri cserelakás biztosítása nélkül, vagy a lakásbérleti jogviszonyt felmondja, és az általa bérelt lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, kiüresítve az Önkormányzatnak visszaadja, pénzbeli térítésre jogosult. A pénzbeli térítés összege a megszűnés hónapjában érvényes lakbérrel számolt éves lakbér hatszorosa.

(2) A határozott idejű lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel, cserelakás biztosítása nélkül történő megszüntetése esetén a képviselő-testület kizárólag egyedi kérelemre – szociális helyzetére tekintettel – állapíthat meg, az (1) bekezdésben foglalt pénzbeli térítés összegétől eltérő összeget is.

12. Az Önkormányzat részéről történő felmondás

37. §

(1) Az Önkormányzat a lakásbérleti szerződést a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 24. § (1) bekezdés a) – e) pontjában meghatározott esetekben és az alábbi feltételekkel mondhatja fel rendkívüli felmondással:

a) háromhavi vagy azt meghaladó lakbértartozás esetén,

b) háromhavi vagy azt meghaladó külön szolgáltatási vagy közüzemi díjtartozás esetén,

- c) a lakás, vagy annak egy része Önkormányzat hozzájárulása nélkül történt albérletbe vagy használatába adása esetén,
 - d) lakás Önkormányzat hozzájárulása nélkül nem lakás céljára hasznosítása esetén,
 - e) amennyiben a bérlő Sásdon vagy 40 kilométeres körzetében ingatlan tulajdonjogával, vagyoni értékű jogával rendelkezik, vagy önkormányzati lakás bérlője,
 - f) olyan személy befogadása esetén, akinek a befogadását a Lakástörvény 21. § (1) – (5) bekezdése és e rendelet nem teszi lehetővé,
 - g) a bérlő kötelezettségébe tartozó karbantartási és felújítási munkák határidőben történő elvégzésének elmulasztása esetén, ha a munkákat a bérlő a felszólítás átvételét követő 30 nap alatt sem végzi el,
 - h) ha a bérlő az önkormányzati lakás 25. §-ban meghatározott ellenőrzését a felszólítás átvételét követő 30 napon belül sem biztosítja,
 - i) ha a bérlő a 25. § (2) bekezdésben meghatározott esetben az önkormányzati lakásba bejutást megakadályozza és a felszólítás átvételét követő 30 napon belül sem teszi lehetővé,
 - j) ha a bérlő azt önkormányzati lakást életvitelszerűen 2 hónapot meghaladó ideig nem lakja és távollétét nem jelentette be vagy az nem tekinthető indokoltnak,
 - k) ha a bérlő a 27. §-ban meghatározott kötelezettségének a felszólítás átvételét követő 15 napon belül sem tesz eleget,
 - l) ha a társasházi lakásban élő bérlő nem tartja be a társasházra vonatkozó, Alapító Okiratban, Szervezeti és Működési Szabályzatban, Házirendben foglalt együttélési szabályokat, és e kötelezettségének az együttélési szabályok betartására vonatkozó a felszólítás átvételét követő 30 napon belül sem tesz eleget.
- (2) Az (1) bekezdésben szabályozott felmondás esetén a bérlő cserelakásra, elhelyezésre nem tarthat igényt.

13. A lakás átadása a bérlő halála esetén

38. §

- (1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg, és nincs olyan személy, aki a bérleti jogviszonyt folytathatja, az örökös
- a) köteles a lakásban maradt hagyatékot az örökhagyó halálát követő 90 napon belül elszállítani,
 - b) nem köteles a lakás karbantartásáról, felújításáról gondoskodni.
- (2) A lakásfenntartási költségek – így a lakáshasználati díj is - az örököst terhelik a lakás Önkormányzatnak történő visszaadásának napjáig.
- (3) Az örökös az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott határidőt követően az elhunyt bérlő lakbére kétszeresének megfelelő lakáshasználati díjat köteles fizetni.

14. A lakás visszaadása a bérleti és használati jogviszony megszűnésekor

39. §

- (1) Az önkormányzati lakást és a lakásberendezéseket a bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, elhelyezési igény nélkül, ingóságaitól és a befogadott, valamint az összes ott lakó személytől kiürítve rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles az Önkormányzatnak visszaadni.
- (2) A lakás visszaadásakor a lakás és berendezéseinek állapotáról a Hivatal helyszíni szemle alapján jegyzőkönyvet készít. A jegyzőkönyvben a bérlő nyilatkozik a hibák és hiányosságok megszüntetésének módjáról és idejéről.

15. A jogcím nélküli lakáshasználat

40. §

- (1) A lakást bérleti szerződés nélkül jogcím nélkül használó személyt az Önkormányzat írásban felszólítja a lakás 30 napon belül történő elhagyására.
- (2) A felszólítás eredménytelensége esetén az Önkormányzat a lakás kiüresítése iránt bírósági eljárást kezdeményez.

VI. Fejezet

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályai

16. Általános szabályok

41. §

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait a rendelet VI. fejezetében foglalt eltérésekkel megfelelően alkalmazni kell.
- (2) A bérbeadói jogköröket – a közérdekű helyiségbiztosítás és a (3) bekezdésben foglaltak kivételével - a helyiségek bérbeadása tekintetében a Polgármester gyakorolja.
- (3) Az önkormányzat intézménye, gazdasági szervezete által hasznosított helyiségek tekintetében a bérbeadói jogköröket az intézmény, szervezet vezetője gyakorolja.

17. Versenytárgyalás

42. §

- (1) A megüresedő és újonnan létesített helyiségek bérbeadása elsősorban versenytárgyalás keretében történik.
- (2) Nem kell versenytárgyalást hirdetni, ha:
 - a) a helyiséget az eredeti célra, ugyanannak a bérlőnek indokolt ismételten bérbe adni,
 - b) a helyiség használatára az önkormányzat szervének, intézményének, gazdasági társaságának van igénye,
 - c) a Képviselőtestület közérdekű célból egyedi döntése alapján ez alól felmentést adott.
- (3) A közérdekű helyiségbiztosítás esetén a bérleti szerződés ügyében a döntés a képviselőtestület hatáskörébe tartozik.

43. §

- (1) A versenytárgyalási eljárást a megüresedéstől számított 45 napon belül kell lebonyolítani. A versenytárgyalási hirdetményt legalább a helyi lapban közzé kell tenni, illetve az önkormányzati hirdetőtáblákon ki kell függeszteni.
- (2) A kiírásnak tartalmaznia kell:
 - a) a helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát,
 - b) a bérbeadó megnevezését, címét, telefonszámát,
 - c) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot,
 - d) az óvadék és a havi bérleti díj induló összegét,
 - e) a versenytárgyalás helyét, valamint idejét,
 - f) a licitdíj összegét,

- (3) Az induló bérleti díj a képviselő-testület által meghatározott összeg.
- (4) A versenytárgyaláson az vehet részt, aki a licitdíjat a versenytárgyalást megelőzően befizeti. A licitdíj az induló bérleti díj egyhavi összegével megegyező összeg. A befizetett licitdíjat a versenytárgyalást követő 3 munkanapon belül a bérleti jogot el nem nyert pályázó részére vissza kell fizetni, míg a nyertes esetén az óvadék összegébe beszámításra kerül.
- (5) A licitálók közül az nyeri el a bérleti jogot, aki a legmagasabb összegű bér megfizetését vállalja. Az eredményes licitálóval a Polgármester bérleti szerződést köt.
- (6) Ha a versenytárgyalás azért eredménytelen, mert egyetlen pályázó sem nyújtotta be pályázatát, az eljárást 10 %-kal csökkentett induló bérleti díj meghirdetésével meg kell ismételni, ismételt eredménytelenség esetén a helyiség bérbeadásáról a Képviselő-testület dönt.
- (7) A bérleti szerződés megkötésekor a helyiség bérletére jogosult a havi bérleti díj háromszorosával megegyező összegű óvadékot köteles fizetni, a bérlő kötelezettségeinek szerződés szerű biztosítására. Az óvadék megfizetésére kedvezmény nem adható.

18. Bérleti szerződés

44. §

- (1) Bérleti szerződés csak azzal köthető, akinek az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díj tartozása nincs.
- (2) Ha a helyiség bérlőjének kiválasztása versenytárgyalás útján történik, akkor a szerződésben azt a bérleti díjat kell megjelölni, amelyet a nyertes licit tartalmaz, ha a bérbeadásról a képviselő-testület versenytárgyalás mellőzésével döntött, a határozatban megjelölt összeg.
- (3) A bérleti díj összegét évente július 1. napjától emelni kell. Az emelés mértékét ben a bérleti jogot elnyert ajánlattevővel meg kell állapodni. Az emelés mértéke legalább az előző évi infláció mértékével azonos.

45. §

- (1) A helyiség - a bérlő tevékenysége gyakorlásához szükséges - kialakítása, berendezésekkel, felszerelésekkel való ellátása a bérlő feladata, a költségek megtérítésére nem tarthat igényt. Az átalakítással, átépítéssel járó munkálatok csak a polgármester előzetes engedélyével végezhetők.
- (2) A bérlő a helyiségbe más személyt nem fogadhat be. A helyiségre – a garázsok kivételével – bérlőtársi szerződés nem köthető.
- (3) A helyiség bérleti joga kizárólag másik önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti jogára cserélhető, a polgármester engedélyével. A lakosság ellátását szolgáló helyiségek cseréjéhez a polgármester akkor járulhat hozzá, ha az új bérlő a helyiséget a korábbi rendeltetésével azonos célra kívánja használni.
- (4) A helyiség meghatározott része albérletbe adható a polgármester engedélyével. A helyiség egészét albérletbe adni nem lehet.

46. §

Az óvadék a bérlőre háruló kötelezettségek bérbeadó által történő teljesítésének költségeit fedezi. Az óvadékból a bérbeadó követelése akkor elégíthető ki, ha a bérlő a helyiség karbantartásával, helyreállításával kapcsolatos vagy a szerződésben vállalt egyéb

kötelezettségét írásbeli felhívás ellenére sem teljesíti és azt helyette a bérbeadó végzi el, továbbá ha a bérleti díjat nem a szerződés szerint fizeti meg.

VII. fejezet

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

19. Elővásárlási joggal érintett lakások értékesítése

47. §

(1) A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása során a vételár a helyi forgalmi érték 80 %-a (lakott forgalmi érték).

(2) Az elővásárlási jog gyakorlóját a vételár egy összegben történő megfizetése esetén 20 % árkedvezmény illeti meg. Ezt a kedvezményt biztosítani kell részletfizetés esetén a vételárhátralék egy összegben való kiegyenlítésekor a fennálló tartozás összegére is.

(3) Az elővásárlási jog jogosultja azonban választása szerint az (1) bekezdésben foglalt vételárat részletekben is megfizetheti. Ebben az esetben a szerződéskötéskor a teljes vételár legalább 20 %-át kell befizetni, a részletfizetés időtartama legfeljebb 15 év lehet.

(4) A (3) bekezdés szerinti részletfizetés esetén szociális helyzet alapján bérbe adott lakás elidegenítése esetén a törlesztés kamatmentesen történik. Költségelven bérbe adott lakás elidegenítésekor pedig a szerződéskötéskor érvényes jegybanki alapkamatot kell kikötni szerződéses kamatként.

(5) Ha az értékesítés részletfizetési kedvezménnyel történik, a vételár hátraléka és járulékai mértékéig az Önkormányzat javára jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

48. §

(1) A vételi ajánlatot írásban kell az elővásárlás jogosultjával közölni. Az ajánlat tartalmazza:

- a) a lakás vételárát,
- b) tájékoztatást a vételár megfizetésének választható módjairól,
- c) tájékoztatást arról, hogy amennyiben a bérlő 30 napon belül nem nyilatkozik, úgy kell tekinteni, mintha elővásárlási jogáról lemondott volna.

(2) Az elővásárlás jogosultja az ajánlat elfogadását – a kézhezvételtől számított 30 napon belül - írásban a polgármesternek köteles benyújtani. Az ajánlat elfogadásával egyidejűleg nyilatkozni kell a vételár megfizetésének választott módjáról.

(3) Az elővásárlási jog jogosultjával az ajánlat elfogadásától számított 3 hónapon belül szerződést kell kötni. A kijánlott eladási árhoz az önkormányzat a szerződéskötésre előírt határidőig kötve van. Amennyiben a szerződéskötéstől a bérlő eláll, az elővásárlási jogáról történő lemondásnak kell tekinteni.

20. Elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítése

49. §

(1) A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások közül a 2 évet meghaladó határozott időre szóló bérleti szerződéssel érintett lakást a képviselő-testület a bérlőnek megvételre felajánlhatja a 47. § (1) bekezdés szerinti vételáron. A bérlő a vételárat egy összegben fizeti meg, árengedmény vagy részletfizetési kedvezmény nem adható,

(2) Két évet meg nem haladó időre létesült bérleti jogviszony esetén a lakást a képviselő-testület kivételesen értékesítheti, ebben az esetben a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-ában kell meghatározni.

(3) A lakásnak kívülálló részéről lakottan történő megvásárlása esetén a vételár a 47. § (1) bekezdés szerinti összeg. Árengedmény vagy részletfizetési kedvezmény nem adható, a vételárat egy összegben kell megfizetni.

50. §

Az üresen álló lakásokat pályázat keretében kell értékesíteni. A pályázati eljárás szabályai a helyiségek értékesítésére kiírt pályázati eljárással azonosak.

21. Elővásárlási joggal érintett helyiségek értékesítése

51. §

(1) Az elővásárlási joggal érintett helyiségek értékesítése során a vételár összege a helyi forgalmi érték 100 %-a.

(2) Elővásárlási joggal érintett helyiségek értékesítése a vételár egy összegben történő kiegyenlítésével történik.

(3) Az ajánlat tartalma, közzlése és az ajánlati kötöttség tekintetében a 48. § rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

22. Elővásárlási joggal nem érintett helyiségek értékesítése

52. §

(1) Elővásárlási joggal nem érintett helyiségek értékesítése versenytárgyalás útján történik, a 43. §-ban szabályozottak szerint azzal, hogy a licitdíj összege a helyiség induló vételárának 10 %-a.

(2) Az (1) bekezdéstől eltérően versenytárgyalási eljárás lefolytatása nélkül is elidegeníthető a helyiség abban az esetben, ha a vételár a helyi forgalmi érték összegét 25 %-kal meghaladja. E rendelkezés alkalmazásánál a vételárat ingatlanonként (helyrajzi számonként) kell megállapítani, illetve figyelembe venni.

(3) A Képviselő-testület a pályázati eljárás lefolytatása mellőzésével történő értékesítésről külön határozatban, minősített többséggel dönt.

53. §

(1) A forgalmi érték meghatározására – szakértői értébecslés alapulvételével – a képviselő-testület jogosult.

(2) Az önkormányzat a Lakástörvény szerinti lakások elidegenítéséből befolyó, külön kezelt bevételek Lakástörvény szerinti felhasználásáról minden évben a költségvetési rendeletében rendelkezik.

VIII. fejezet Záró rendelkezések

54. §

(1) E rendelet 2016. január 1-jén lép hatályba. Rendelkezéseit a rendelet hatályba lépésekor fennálló valamennyi bérleti jogviszonyra, valamint jogcím nélküli lakáshasználatra alkalmazni kell.

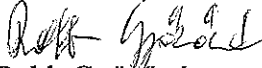
(2) A hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 4/2006.(III.31.) önkormányzati rendelet.

23. Átmeneti rendelkezések

55. §

A rendelet hatályba lépésekor fennálló valamennyi bérleti szerződést e rendelet rendelkezései szerint felül kell vizsgálni a hatályba lépést követő 3 hónapon belül. Az új szerződéseket 2016. július 1. napján történő hatályba lépéssel a 9. § szerinti valamely jogcím alapján kell megkötni azzal, hogy a korábbi szerződésben szerinti határozatlan időtartam nem változtatható meg.

Sásd, 2015. október 28.


Rabb Gyözőné
polgármester




Dr. Kajdon Béla
jegyző

A rendelet kihirdetve.
Sásd, 2015. november 2.


Dr. Kajdon Béla
jegyző



**1. számú melléklet
a 12/2015.(XI.2.) önkormányzati rendelethez**

Lakásbérleti szerződés tartalmi követelményei

A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a szerződő felek és a lakás azonosító adatait,
- a lakásbérleti jogviszony alapját (szociális helyzet alapján vagy költségelven jött létre) és időtartamát,
- határozott idejű jogviszony esetén a meghosszabbításra vonatkozó szabályokat,
- a szerződés megszűnése esetén a cserelakás biztosításának lehetőségét, illetve annak kizárását,
- a bérleti díj és a külön szolgáltatás díjának mértékét, befizetésének gyakoriságát és határidejét,
- a befizetések elmaradásának szankcióit,
- a bérleti díj emelésével kapcsolatos értesítési kötelezettségeket,
- a felek jogait és kötelezettségeit, így különösen a rendeltetésszerű használat kötelezettségét, a karbantartási, felújítási, pótlási és csere kötelezettséget,
- a lakás albérletbe adásának lehetőségét, a lakásba befogadható, illetve az Önkormányzat engedélyével befogadható személyekre vonatkozó szabályokat,
- a közműszolgáltatásokkal kapcsolatos kötelezettségeket,
- a szerződés megszűnése esetén a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, kitakarítva történő átadásának kötelezettségét.
- a felek aláírásait.

Lakásbérleti szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a lakás átadás-átvételi jegyzőkönyve, mely tartalmazza a berendezési tárgyak felsorolását és a közüzemi (víz, áram, gáz, csatorna, telefon) óraállásokat.

**2. számú melléklet
a 12/2015.(XI.2.) önkormányzati rendelethez**

BÉRLETI AJÁNLAT

I. Igénylő adatai:

Családi és utóneve:.....
 Leánykori családi és utóneve:
 Születési ideje:
 Lakóhelye és bejelentési ideje:
 Tartózkodási helye és bejelentési ideje:
 Munkahelye:
 Rendszeres havi jövedelme (igazolás benyújtandó):.....
 Van-e tulajdonában lakás, építési telek, üdülőtulajdon? Ezek adatai, értéke:

 Jelenleg milyen tulajdonú lakásban lakik?

II. Igénylő házastársa, élettársa, gyermekei, egyéb közös háztartásban élő családtagjainak adatai:

Neve	Igénylőhöz való viszonya	Szül. ideje	jövedelem jogcíme	havi jövedelme
.....
.....
.....

A családtagok tulajdonában lévő ingatlanok, azok értéke:

A családtagok tulajdonában lévő ingóságok és azok értéke:

A fentiek a valóságnak mindenben megfelelnek.

Sásd, 20.....

.....
igénylő aláírása

3. számú melléklet
a 12/2015.(XI.2.) önkormányzati rendelethez

NYILATKOZAT

önkormányzati bérlakás szociális jellegű bérlete érdekében
szociális helyzet megállapításához

Személyi adatok

1. Bérlő/bérlőtárs neve, leánykori neve: _____

Anyja neve: _____

Születési helye, ideje: _____

Családi állapota: _____

Állandó lakóhelye: _____

Tartózkodási helye: _____

2. Bérlő/bérlőtárs neve, leánykori neve: _____

Anyja neve: _____

Születési helye, ideje: _____

Családi állapota: _____

Állandó lakóhelye: _____

Tartózkodási helye: _____

3. A lakásban élő további személyek személyi adatai:

N É V	Rokoni Kapcsolat	Születési idő	Jövedelem	
			Összege	jogcíme
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				

Jövedelemnyilatkozat

(Jövedelmi adatok a nyilatkozat benyújtását megelőző hónapban/a 2. pontban foglalt jövedelmek közvetlenül megelőző 12 hónap alatt szerzett jövedelem egyhavi átlagában) *

A jövedelmek típusai	Kérelmező jövedelme	Kérelmezővel közös háztartásban élő		Összesen
		házastárs (élettárs) jövedelme	egyéb rokon jövedelme	
1. Munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból és alkalmi munkából származó jövedelem és táppénz				
2. Vállalkozásból, őstermelői tevékenységből származó jövedelem				
3. Ingatlan, ingó vagyontárgyak értékesítéséből, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem				
4. Gyermekek ellátásához és gondozásához kapcsolódó támogatás (GYES, GYET, GYED, családi pótlék, gyermektartásdíj stb.)				
5. Nyugellátás, baleseti nyugellátás, egyéb nyugdíj-szerű ellátások				

6.	Állam által folyósított egyéb rendszeres pénzbeli ellátás (munkanélküli ellátás, aktív korúak ellátása, ápolási díj stb.)				
7.	Föld bérbeadásából származó jövedelem				
8.	Egyéb (ösztöndíj, értékpapírból származó jövedelem, kis összegű kifizetések, stb.)				
9.	Összes nettó jövedelem:				

Az egy főre jutó havi nettó jövedelem: _____ Ft/fő.

Vagyonnyilatkozat

A kérelmező és a vele együttélő közeli hozzátartozójának vagyona

A. Ingatlanok

1. Lakástulajdon és lakótelek-tulajdon (vagy állandó, illetve tartós használat): címe: város/község út/utca hsz. alapterülete: m², tulajdoni hányad:, a szerzés ideje: év

Becsült forgalmi érték:* Ft

Haszonélvezeti joggal terhelt: igen nem (a megfelelő aláhúzendó)

2. Üdültulajdon és üdülőtelek-tulajdon (vagy állandó, illetve tartós használat): címe: város/község út/utca hsz. alapterülete: m², tulajdoni hányad:, a szerzés ideje: év

Becsült forgalmi érték:* Ft

3. Egyéb, nem lakás céljára szolgáló épület-(épületrész-)tulajdon (vagy állandó használat): megnevezése (zártkerti építmény, műhely, üzlet, műterem, rendelő, garázs stb.): címe: város/község út/utca hsz. alapterülete: m², tulajdoni hányad:, a szerzés ideje: év

Becsült forgalmi érték:* Ft

4. Termőföldtulajdon (vagy állandó használat): megnevezése: címe: város/község út/utca hsz. alapterülete: m², tulajdoni hányad:, a szerzés ideje: év

Becsült forgalmi érték:* Ft

2. Egyéb vagyontárgyak

Gépjármű: '

a) személygépkocsi: típus rendszám

a szerzés ideje:

Becsült forgalmi érték:** Ft

b) tehergépjármű, autóbusz: típus rendszám

a szerzés ideje:

Becsült forgalmi érték:** Ft

Kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek. Hozzájárulok a nyilatkozatban szereplő adatoknak a szociális igazgatási eljárásban történő felhasználásához, kezeléséhez.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a NYILATKOZAT-ban közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

Sásd, 201., _____

bérlő, bérlőtársak és nagykorú hozzátartozók aláírása

- A jövedelemnyilatkozatban feltüntetett jövedelmekről a típusának megfelelő igazolást (nyugdíj-szelvényt, munkáltatói igazolást, szerződést, stb) a kérelemhez csatolni kell.

**4. számú melléklet
a 12/2015.(XI.2.) önkormányzati rendelethez**

Szociális jelleggel bérbe adott lakások lakbérére

összkomfortos lakás: 160 Ft/m²/hó