

**NAGYRÉCSE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

11/2011. (VIII. 11.)

r e n d e l e t e

önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről

Nagyrecse Község Önkormányzati Képviselőtestülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes jogszabályokról szóló- módosított- 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján az önkormányzati tulajdonában álló lakások bérletére, a lakásbérleti szerződés tartalmára, megszűnésére a következő rendeletet alkotja:

1.§

(1) A rendelet hatálya a törvény rendelkezése alapján a törvény hatálya alá tartozó önkormányzati tulajdonú lakásokra terjed ki.

(2) A rendelet rendelkezéseit alkalmazni kell az önkormányzat vagyongyarapodásával önkormányzati vagyonba kerülő teljes egészében önkormányzati tulajdoni illetőségű lakásokra is. A vagyongyarapodás a Polgári Törvénykönyvben foglalt bármilyen tulajdonszerzési móddal történhet.

2.§

Az önkormányzati lakás bérbeadásának a feltételei

- (1) A Ltv. 3.§ (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra a tulajdonos önkormányzat rendeltében meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni.
- (2) Önkormányzati lakás **nem lakás céljára - a Képviselőtestület egyedi engedélye alapján - kivételesen** adható bérbe.
- (3) A bérlőtársi szerződésre az Ltv. Rendelkezéseit kell alkalmazni
- (4) Önkormányzati lakás szolgálati jelleggel annak adható bérbe, aki az önkormányzat által fenntartott költségvetési szervvel áll közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonyban, illetőleg munkaviszonyban, és Nagyrecse Községben lakással nem rendelkezik
- (5) A lakás bérbeadása iránti kérelmet a munkáltatói jogkört gyakorló útján kell benyújtani a képviselőtestülethez.
- (6) A (4) bekezdésben megjelölt jogosultak igényén felül az önkormányzat rendelkezik üres szolgálati lakással, akkor az más igénylőnek is bérbe adható, ilyen kérelmeket a Képviselőtestület jogosult elbírálni.

3.§.

- (1) Szociális helyzet alapján önkormányzati lakásra azok a nagykorú magyar állampolgárok, továbbá azok az állandó tartózkodásra jogosító személyi azonosító igazolvánnyal rendelkező bevándoroltak, valamint a magyar hatóságok által menekültként elismert személyek, továbbá uniós állampolgárok jogosultak akiknek:

- a) a község közigazgatási területén bejelentett lakcímmel vagy tartózkodási hellyel rendelkeznek, de nincs saját tulajdonú beköltözhető lakásuk;
 - b) a családjában – vele együtt költöző családtagokat is figyelembe véve – az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a mindenkori saját jogú öregségi nyugdíj legkisebb összegének 150%-át.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott feltételek esetén azoknak a pályázatát lehet elfogadni
- akik három- vagy többgyermekes családok,
 - gyermekét egyedül nevelő szülő,
 - 35 éven aluli, legalább egy gyermeket nevelő fiatal házasok,
 - nyugdíjasok,
 - legalább 66%-ban rokkant, egyedül álló személyek,
 - olyan egyedülállók, akik állami gondozása nagykorúvá válásuk miatt 5 éven belül szűnt meg,
 - akik ajánlatukban kötelezettséget vállalnak a lakásbérleti díj megfizetésére.
- (3) Nem jogosult szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra az,
- a) aki – a vele együtt költöző családtagja vagyona is figyelembe véve- rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori saját jogú öregségi nyugdíj legkisebb összegének 200 szorosát meghaladja,
 - b) aki saját lakását 5 éven belül elidegenítette,
 - c) aki önkormányzati lakás bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében 5 éven belül mondott le.

4.§

Felek jogai és kötelezettségei

- (1) Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.
- (2) önkormányzati lakás esetén a bérbeadó megtagadhatja a tartási szerződéshez való hozzájárulását, ha a szerződő felek életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul, illetőleg az eltartó a tartásra nem képes.
- (3) A lakásbérleti szerződésnek tartalmazni kell, hogy a bérlő köteles a lakás rendeltetésszerű használatára, állagmegőrzésére
- (4) A lakásban keletkezett – a bérlőnek fel nem róható magatartása miatt, (elemi, természeti) károkat a bérbeadó köteles megtéríteni. E körbe nem tartozó károkozásért a bérlő teljes anyagi felelősséggel tartozik.
- (5) A lakás műszakilag szükségessé vált korszerűsítési, felújítási munkáinak költsége szintén a bérbeadót terheli.
- (6) A bérlő az állagmegőrzés körébe nem tartozó javítási, korszerűsítési munkákat kizárólag a bérbeadóval történt előzetes egyeztetést követően végezhet. Ezek költségeit a Képviselőtestület elbírálása alapján a lakbérbe be lehet számítani.
- (7) A bérlő a lakásba más személyt - a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével - a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

5.§ A bérleti szerződés tartalmi elemei

A bérleti szerződés tartalmazza:

- a bérleményre vonatkozó adatok
- a bérbeadó azonosító adatait, a bérlő személyes adatai
- a bérlővel költöző családtagok adatai
- az önkormányzati lakás bérleti díja, amelyet a települési önkormányzat e rendeletében határoz meg
- bérleti szerződés ideje
- bérbe adó, és a bérlő jogai és kötelezettségei
- lakás felújítására, karbantartására vonatkozó rendelkezések
- a lakásbérleti szerződés felmondásának az eseti, feltételei, jogkövetkezményei
- lakásba történő befogadás feltételei
- a lakástörvényre való hivatkozást, hogy a rendeletben, illetve a szerződésben nem szabályozott esetekre a lakástörvény rendelkezéseit kell alkalmazni
- egyéb olyan kérdések, amelyeket a helyi viszonyokra tekintettel olyannak ítélt meg a települési önkormányzat, hogy azt célszerű a bérleti szerződésben rögzíteni.

6.§ A lakásbérlet megszűnése

(1) A 2.§. (4) bekezdés alapján létrejött lakásbérleti jogviszony megszűnik a bérlő köztisztviselői, vagy közalkalmazotti jogviszonya, illetőleg a kötelező önkormányzat feladatellátás megszűnésével.

(2) A bérleti jogviszony az (1) bekezdésen túl akkor is megszűnik, ha a bérlő Nagyrécse Községben megfelelő és beköltözhető lakást szerez, kivéve, ha a bérleti jogviszony megszűnése az önkormányzati feladat ellátásának rovására történne.

(3) Szociális rászorultság esetén a határozott időre szóló lakásbérleti jogviszony a szerződésben rögzített feltétel bekövetkeztével megszűnik.

(4) A lakásbérleti szerződés az előzőeken túl az Ltv. 23. §. (1) Bekezdésében foglaltak szerint is megszűnhet.

(5) A bérbeadó a határozott időre, vagy valamely feltétel bekövetkezésének időtartamára kötött bérleti szerződést írásban felmondhatja, ha az Ltv. 24.§.(1) bekezdés szerinti okok fennállnak.

(6) A lakásbérleti szerződést a bérbeadó írásban felmondhatja, ha:

- a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,
- b) a bérlő a szerződésben, vagy más jogszabályban – ideértve az önkormányzat jelen rendeletét is- előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
- c) a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget rongálják, vagy rendeltetésükkel ellentétesen használják.
- d) a bérlő, vagy a vele együtt lakó személy a bérbeadóval, vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránynos, tűrhetetlen magatartást tanúsít, tanúsítanak.

- (7) Lényeges kötelezettségszegésnek minősül különösen:
- a) a tilalom ellenére, vagy hozzájárulás nélküli lakásba történő befogadás,
 - b) a lakás, vagy annak része albérletbe adása,
 - c) jóváhagyás nélküli tartási szerződés esete,
 - d) jóváhagyás nélküli csereszerződés,
 - e) a lakásban építési engedéllyel végezhető munka engedély nélküli végzése,
 - f) a bérlő által vállalt lakáskorszerűsítésre vonatkozó előírások be nem tartása,
 - g) szándékosan, vagy gondatlanul tett vagyoni nyilatkozat, vagy valótlan adat, bizonyíték szolgáltatása,
 - h) bármely adat, bizonyíték, szolgáltatási kötelezettség bérlői oldalról történő elmulasztása,
 - i) a bérlő a lakásból két hónapot meghaladóan úgy van távol, hogy távollétét és annak időtartamát írásban a bérbeadónak bejelentette volna.

7.§ Lakbér mértéke

- (1) A lakbér mértékének a megállapítása során figyelembe veendő tényezők:
- lakás komfortfokozata
 - alapterülete
 - minősége
 - lakóépület állapota
 - településen, lakóépületen belül való elhelyezkedése
 - a bérbeadó által nyújtott szolgáltatások mértéke.
- (2) A havi lakbér mértékét az (1) bekezdésben felsoroltak, a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján a képviselő-testület jelen rendelet 2. számú mellékletében foglaltaknak megfelelően állapítja meg.
- (3) A lakbért a lakás m^2 -ben számított teljes alapterülete alapján kell meghatározni.
- (4) A lakás alapterületének megállapításánál a lakás összes helyiségének teljes alapterülete.
- (5) A lakás alapterületének megállapításánál az alapterületet $0,5 m^2$ -ig lefelé, $0,5 m^2$ felett pedig felfelé kell kerekíteni.
- (6) A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha a felek a lakbérfizetés időpontjában nem állapodnak meg, a bérlő a lakbért havonta előre, egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.
- (7) A lakbér nem fizetése esetén a bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja.
- (8) A lakás rezsiköltsége (víz, villany, telefon, gáz költség, szennyvíz elvezetés költsége) a bérlőt terheli.

8.§ Albérletbe adás

Önkormányzati tulajdonú lakás albérletbe adásához az önkormányzat nem kíván hozzájárulni.

**9.§
Vegyes és záró rendelkezések**

- (1) E rendelet 2012. 01. 01. napján lép hatályba. Kihirdetéséről – az SZMSZ-ben meghatározottak szerint - a körjegyző gondoskodik. A jelenleg hatályban lévő bérleti szerződéseket legkésőbb 2011. december 31-ig felül kell vizsgálni.
- (2) A rendeletben nem szabályozott viszonyokra a Ltv. Vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (3) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásállományt e rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza.

Nagyrécse, 2011. augusztus 10.

Laskai Béla
polgármester

Pintérné Hegedüs Szilvia
körjegyző

A rendelet kihirdetve:

Nagyrécse, 2011. augusztus 11.

Pintérné Hegedüs Szilvia
körjegyző

Nagyrecse Község Önkormányzat
8756 Nagyrecse, Kossuth u. 48.

1. sz. melléklet

Isz: 1273-2/2011.

Önkormányzati lakások

Lakás címe	Lakás területe (m2)	Komfortfokozat	Kategória
Kossuth u. 63.	70	összkomfortos	1
Haladás u.43/3	62	összkomfortos	2
Haladás u. 43/2	49	Komfortos	2
Haladás u. 43/1	60	Komfortos	2
Petőfi u. 35.	66	komfortos	3
Táncsics u. 45.	53	Komfortos	4
Kossuth u. 46.	98,7	komfortos	4

Lakásbérleti díjak meghatározása (Ft/m²)

Kategória	Komfortfokozat	
	Komfortos	Összkomfortos
I.	270	290
II.	230	250
III.	190	210
IV.	150	170