

**Bordány Nagyközség Önkormányzati Képviselő-testületének 6/2015.(III.31.)
önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásának
feltételeiről**

Bordány Nagyközség Önkormányzati Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, figyelemmel Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjára, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadási feltételeire vonatkozóan az alábbi rendeletet alkotja:

I. Általános rendelkezések

- 1.§ (1) A rendelet hatálya Bordány nagyközség területén az önkormányzat tulajdonában lévő piaci alapon és költségelven meghatározott lakbérű bérlakásokra terjed ki.
- (2) A rendeletben foglalt szabályokat kell alkalmazni - értelemszerű eltérésekkel - az önkormányzati szolgálati lakásokra is.
- (3) A rendelet alkalmazása szempontjából bérbeadó az önkormányzati képviselő-testület Pénzügyi, Gazdasági és Településfejlesztési Bizottsága.
- (4) A bérlő kiválasztására vonatkozó hatáskört a rendeletben meghatározottak alapján a Pénzügyi, Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság gyakorolja.

II. Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei

- 2.§ (1) Önkormányzati lakást kizárólag lakás céljára az alábbi jogcímenek lehet bérbe adni:
- a) szolgálati jelleggel,
 - b) piaci alapon meghatározott lakbérű lakások pályáztatása útján,
 - c) költségelven meghatározott lakbérű lakások pályáztatása útján.
- (2) Önkormányzati lakás határozott időre, határozatlan időre vagy valamely feltétel bekövetkeztéig adható bérbe.
- (3) A határozott idő legfeljebb öt év lehet, amely időtartam a bérlő kérelmére, a rendeletben foglalt feltételek fennállása esetén újabb öt évvel meghosszabbítható.
- (4) Az önkormányzati lakás bérbeadása esetén a határozott idő leteltével, illetve a bérleti szerződésben rögzített feltétel bekövetkezése esetén a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást a vele ott élőkkel együtt.
- (5) Meghatározott idejű bérlet esetén a bérlő lakásproblémájának végleges megoldását a képviselőtestület - külön rendeletben szabályozottak szerint - lakásépítés, vásárlás önkormányzati támogatásával is segítheti.

(6) A határozatlan időre bérbe adott lakás esetén a szerződés három hónappal korábban, indokolás nélkül felmondható.

A bérleti jogviszony megszűnik annak a feltételnek a bekövetkezésekor is, ha a bérlő egészségi állapota tartósan annyira megromlik, hogy állandó ápolást igényel, vagy gondozást nyújtó intézményi szakosított ellátásra szorul.

3.§ (1) Önkormányzati lakás szolgálati jelleggel legfeljebb munkaviszony, közalkalmazotti, vagy köztisztviselői jogviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.

(2) Ha a bérlő a munkaviszonyát a bérbeadó (munkáltató) által meghatározott idő előtt megszünteti, bérleti jogviszonya cserelakás biztosítása nélkül megszűnik, elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

(3) Amennyiben szolgálati lakás (1) bekezdés szerinti igénybevételére nem kerül sor, az üres lakás bérlőjeként a település fejlődése érdekében tevékenységet folytató (pályázati cél megvalósítása, beruházás kivitelezésében részvétel stb.), ideiglenesen a településen tartózkodó kérelmező részére piaci alapon meghatározott lakbérű lakás határozott időre adható bérbe.

(4) A határozott idő legfeljebb a (3) bekezdésben foglalt tevékenység végzésének időtartamára terjedhet ki, de nem haladhatja meg az 5 évet.

4.§ (1) A piaci alapon meghatározott lakbérű lakások bérletére kiírt pályázaton elsősorban azok a településen élő, állandó jellegű keresőtevékenységet végző fiatalok, illetve Bordányban foglalkoztatott szakemberek vehetnek részt, akik az önálló életvitelhez szükséges lakhatási feltételekkel nem rendelkeznek és vállalják, hogy a lakásbérleti szerződés megkötésétől számított 10 éven belül saját tulajdonú lakást szereznek. Az önerős lakásszerzési szándékot igazolni, vagy valószínűsíteni kell (lakáscélú előtakarékoság vállalása, telekszerzés stb...).

(2) Piaci alapon lehet a lakást meghatározott időre bérbe adni annak, aki pályázatában a legkedvezőbb ajánlatot teszi.

(3) A pályázati ajánlat - a pályázati kiírástól függően - kiterjedhet:

a) több havi, de a pályázati kiírás alapján legalább 6 havi lakbér előre, egy összegben történő megfizetésére,

b) a lakás felújításának, helyreállításának, komfortfokozata emelésének vállalására.

(4) A pályázati ajánlat a pályázati kiírásban megjelölthöz képest legfeljebb 12 hónapra előre, egy összegben történő lakbér megfizetésének vállalására terjedhet ki.

(5) A Pénzügyi, Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság több azonos értékű pályázat esetén a lakás bérlőjének kiválasztására a pályázók között versenytárgyalás tartását is elrendelheti.

(6) Pályázatot kiírni újonnan épült, vagy megüresedett, beköltözhető lakásra lehet.

(7) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

a) a lakás pontos címét, alapterületét, szobaszámát, komfort fokozatát,

b) a bérbeadás jogcímét,

c) a lakásra megállapított bérleti díjat,

d) a lakásra vonatkozó egyéb feltételeket (helyreállítás, felújítás, stb.),

- e) a pályázat tartalmára vonatkozó követelményeket,
- f) a pályázat benyújtásának határidejét,
- g) a pályázat elbírálásának idejét, közlésének módját.

(8) A pályázatokat a polgármesterhez kell benyújtani. A polgármester gondoskodik - a Polgármesteri Hivatal útján - a pályázatok nyilvántartásba vételéről.

(9) Amennyiben a pályázat nem felel meg a pályázati kiírásban foglaltaknak, azt határidő tüzésével hiánypótlásra kell visszaadni. Ennek eredménytelensége esetén a pályázatot érvénytelennek kell tekinteni.

(10) A pályázat nyertese az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül kötheti meg a bérleti szerződést a bérbeadóval. Amennyiben erre a pályázó hibájából nem kerül sor, a pályázata, illetve kijelölése hatályát veszti.

(11) A Pénzügyi, Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság megjelölheti azt a sorrendben következő pályázót is, akivel a nyertes pályázó esetleges kiesése esetén bérleti szerződést lehet kötni.

5.§ (1) Költségelven meghatározott lakbérű lakások bérletére kiírt pályázaton elsősorban azok a településen egyedül élő nyugdíjasok, vagy nyugdíjas házaspárok vehetnek részt, akik saját jövedelemmel rendelkeznek, szociálisan nem rászorultak, egészségi állapotuk kielégítő, az önálló életvitelhez szükséges lakhatási feltételekkel nem rendelkeznek, vagy rendelkeznek ugyan, de a továbbiakban a lakásbérlet lehetőségét kívánják választani.

(2) Költségelven lehet a lakást határozatlan időre bérbe adni annak, aki pályázatában a legkedvezőbb pályázati ajánlatot teszi.

(3) A pályázati ajánlat - a pályázati kiírástól függően – kiterjedhet több havi, de a pályázati kiírás alapján legfeljebb 6 havi lakbér előre, egy összegben történő megfizetésére.

(4) A pályázattal kapcsolatos eljárásra a 4. § rendelkezéseit kell alkalmazni.

(5) A költségelven meghatározott bérlakások újonnan épült társasházi jellegű, közös használatú helyiségekkel kialakított nyugdíjas garzonlakások, amelyek esetében a külön szolgáltatások körébe tartozik a közös helyiségek energiaellátása, takarítása, a szemétszállítás. Ezek díjtételeit a lakbér nem tartalmazza.

III. A felek jogai és kötelezettségei

6.§ (1) A bérbeadó az igényjogosult bérlővel lakásbérleti szerződést köt.

(2) A képviselő-testület felhatalmazza az 1.§ (3) bekezdésében megjelölt bérbeadót, hogy a jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a bérlővel kötendő szerződés tartalmát meghatározza. A szerződést az önkormányzat nevében a polgármester jogosult megkötni.

(3) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

(4) Erre vonatkozó megállapodás esetén tételesen rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, a kezdés és befejezés határidejét és a mindkét fél által elfogadott, szakértő által készített költségvetés szerinti bekerülési összeget.

(5) A megállapodásban rögzíteni kell azt is, hogy a bérlő ráfordításait milyen formában, mértékben és időtartam alatt nyerheti vissza (lelakás).

7.§ (1) A bérlő köteles gondoskodni:

a) a lakás burkolatainak, ajtóinak és ablakainak, valamint berendezéseinek és szerelvényeinek (kapcsolók, csatlakozóaljok, csapok, szelepek, stb.) karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről,

b) az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben a bérlő, vagy vele együtt lakó személyek magatartása eredményeként keletkezett hibák kijavításáról, az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről.

(2) A bérlő - a bérbeadóval kötött előzetes megállapodás alapján - a lakáson átalakítási, korszerűsítési munkát végezhet, saját költségén. A lakás visszaadása esetén a bérbeadóval szemben költségei megtérítése iránti igénnyel nem léphet fel. Jogosult azonban az eredeti állapot helyreállítására, az általa létesített berendezések leszerelésére és elvitelére.

(3) A felek akár a szerződéskötéskor, akár megszűnésekor megállapodhatnak abban, hogy a lakás visszaadásakor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, a kölcsönösen elfogadott költségtérítés fejében.

(4) Amennyiben a bérlő a lakás rendeltetésszerű állapotban történő visszaadási kötelezettségének nem tesz eleget, a bérbeadó jogosult a munkálatokat a bérlő terhére elvégeztetni.

8.§ (1) A bérlő - a törvényben meghatározott eseteken kívül - a lakásba a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján befogadhatja élettársát, testvérét, vele együtt nem lakó gyermekétől született unokáját azzal, hogy ők a bérleti jogviszony folytatására nem jogosultak, a bérleti jogviszony megszűnése esetén kötelesek a lakásból elköltözni.

(2) A bérbeadó a hozzájárulást a bérlő (bérlőtársak) és a befogadandó személy együttes kérelmére akkor adhatja meg, ha kérelmükben egyben nyilatkoztak arra vonatkozóan is, hogy az (1) bekezdésben foglalt feltételeket tudomásul veszik.

(3) A bérlő az önkormányzati lakást nem adhatja albérletbe.

9.§ A lakásbérlet megszűnik, ha:

a) a bérleti szerződést a bérlő és a bérbeadó közös megegyezéssel megszünteti,

b) a bérlet határozott idejű időtartama lejár, vagy a feltétel bekövetkezik,

c) az arra jogosult felmond,

d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy,

e) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,

f) az önkormányzati lakás megsemmisül.

g) a bérlő a lakást elcseréli,

h) a bérlőt Magyarország területéről kiutasították,

i) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

IV. A lakások lakbérének megállapítása

10.§(1) A lakásbérlet az állam megóvó, üzemeltetési, felújítási költségek fedezetének megteremtésére bérleti díjat fizet.

(2) Újonnan épült lakások esetében a bérleti díj nagysága a bérbeadás első évében nem lehet kevesebb, mint az adott lakásra eső teljes beruházási költség 2%-a.

(3) A költségalapon meghatározott lakbérű új lakások bérleti díjának mértékét az önkormányzat éves költségvetéséről szóló rendelet melléklete tartalmazza.

(4) A szolgálati lakások bérleti díjának mértékét az önkormányzat éves költségvetéséről szóló rendelet melléklete tartalmazza.

(5) Az önkormányzati lakások bérleti díját a képviselő-testület az értékállóság biztosítására is tekintettel évente a költségvetési rendeletében állapítja meg.

(6) Az új bérleti díjat a bérbeadó minden év március 1.-ig köteles a bérlővel írásban közölni. Annak kifejezett, vagy hallgatólagos elfogadásával a bérleti szerződés módosul.

(7) A bérlő a lakbért a bérbeadó részére havonta előre egy összegben legkésőbb a tárgy hó 10. napjáig köteles megfizetni.

(8) A bérlő a bérleti díjon felül köteles a közüzemi díjak, illetve a magánszemélyek kommunális adója megfizetésére.

V. Záró rendelkezések

11.§ A bérbeadó – a jogszabály keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés, illetőleg a bérlőkijelölés jogával érintett lakások felhasználásával kapcsolatos döntés érdekében a tudomására jutottak.

12.§ (1) A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001.(I.31.)Korm. rendelet 43. § (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a központi költségvetési támogatással létrehozott, költségalapon meghatározott lakbérű lakásokat az önkormányzat a létesítéstől számított húsz évig nem idegenítheti el, azokat bérlakásként köteles üzemeltetni.

(2) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvben 2013. évi V. törvényben, illetve a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben foglalt rendelkezések az irányadók.

13.§ (1) E rendelet 2015. április 1-jén lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásának feltételeiről szóló 18/2013.(V.28.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

(3) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Tanács Gábor
polgármester

Dr. Fodor Ákos
jegyző

Z á r a d é k :

A rendelet kihirdetése 2015. március 31-én megtörtént.

Dr. Fodor Ákos
jegyző