

Pánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2022. (XI. 14.) önkormányzati rendelete

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások, helyiségek bérletének rendjéről

Pánd Község Önkormányzata az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában és (2) bekezdésében meghatározott hatáskörében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 8. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a lakások helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2), 19. § (1)-(2) bekezdéseiben ráruházott felhatalmazása lapján eljárva a következő rendeletet alkotja.

A rendelet célja

1. §

(1) A rendelet célja, hogy a Lakástörvénnyel és a Polgári Törvénykönyvvel összhangban megteremtse az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokkal és helyiségekkel való felelős gazdálkodás feltételeit.

(2) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások, helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Értelmező rendelkezések

2. §

(1) Szolgálati lakás: Pánd Község Önkormányzata tulajdonban lévő, valamint a Pánd község Önkormányzata által működtetett intézményekben dolgozó azon közalkalmazottak, köztisztviselők, a Munka Törvénykönyve hatálya alá tartozó munkavállalók részére fenntartott önkormányzati bérlakás.

(2) Piaci alapon bérbé adott lakás: A szabadpiaci elvek és a nyereséges önkormányzati gazdálkodás szabályai szerint hasznosított olyan önkormányzati bérlakás, ahol a fizetendő lakbér teljes egészében fedezi a bérlakás üzemeltetésének, fenntartásának és felújításának költségeit, és a lakbér ezen felül tartalmazza az önkormányzat képviselő-testülete által meghatározott - a tisztességes haszon biztosítását szolgáló - nyereséghányadot is.

- a) Család: A közös háztartásban életvitelszerűen együtt élő hozzátartozók, illetve közeli hozzátartozók közössége.
- b) Közeli hozzátartozó: A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény alapján
- c) Hozzátartozó: A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény alapján
- d) Élettársak: A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény alapján
- e) Kereső tevékenység: A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról 1993. évi III. törvény alapján
- f) Jövedelem: A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról 1993. évi III. törvény alapján
- g) Nem minősül jövedelemnek: A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról 1993. évi III. törvény alapján

- h) Összkomfortos lakás: A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény alapján
- i) Komfortos lakás: A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény alapján

Rendelet hatálya

3. §

E rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonában álló valamennyi lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, melyeket a 2. számú melléklet felsorol.

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások, helyiségek fajtái

4. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások fajtái:

- a) szolgálati lakás;
- b) piaci alapon bérbe adott lakás;
- c) piaci alapon bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiség.

Jogok és kötelezettségek

5. §

(1) Az Önkormányzat nevében a tulajdonosi és bérbeadói jogokat - ha ettől a rendelet eltérően nem rendelkezik - a képviselő-testület felhatalmazása alapján a Polgármester gyakorolja.

(2) A Képviselő-testület a Ltv., valamint e rendelet keretei között dönt a megüresedett lakások bérbeadásáról és a rendeletben foglalt alkalmazásával meghatározza a bérleti jogviszony részletes feltételeit, dönt a bérlő személyéről, és a lakáscseréről.

(3) A Képviselő-testület az Ltv., e rendelet, valamint a lakások és helyiségek kezelésére vonatkozó megbízás keretei között

- a) megállapítja a lakások és helyiségek bérbeadás jogcímének típusát,
- b) évente felülvizsgálja a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjait
- c) közérdekből szolgálati lakássá nyilváníthat piaci alapon kiadott lakást.

(4) A Képviselő – testület határozata alapján a jegyző intézkedik:

- a) a beérkező kérelmek képviselő-testület elé való felterjesztéséről;
- b) a kijelölt bérlővel a lakás-, illetve helyiségbérleti szerződés megkötéséről;
- c) a bérleti szerződés megszüntetéséről és felmondásáról
- d) a jogcím nélküli lakás és helyiség használat tényének megállapításáról;
- e) bérleti díj beszedéséről
- f) a gazdasági környezet változásaira tekintettel szükség szerint kezdeményezi az önkormányzati szabályozás és a kezelési megbízás módosítását, illetve a vagyonelemek változása esetén kezdeményezi azok évenkénti felülvizsgálatát
- g) bérleti jogviszony meghosszabbítását megelőzően felülvizsgálja a bérbe adott lakások bérlőinek e rendelet szerinti jogosultságát, és szükség esetén előkészíti az azokból fakadó tulajdonosi intézkedéseket.

h) a közösségi együttélés szabályait figyelmeztetés ellenére be nem tartó bérlők esetében a jogviszony felülvizsgálata, szükséges intézkedések megtétele.

(5) A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.

(6) A bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

(7) A bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire az e rendeletben felsoroltakon kívül a Ltv. 6. § -22. § illetve a Ptk. ide vonatkozó, mindenkor hatályos rendelkezései a követendők.

Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezés

6. §

A bérbeadó– a jogszabály keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbe adói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

Lakás bérbeadásának általános feltételei

7. §

(1) Lakás bérletére az a nagykorú személy jogosult, aki

- a)* magyar állampolgár
- b)* az Európai Gazdasági Térségről szóló szerződésben részes állam állampolgára, és saját jogán a Magyarországon való állandó tartózkodás jogával rendelkezik, amelyet érvényes állandó tartózkodási kártyával igazol
- c)* érvényes személyazonosító igazolvánnyal rendelkező letelepedett
- d)* kérelmének, vagy pályázatának előterjesztését megelőző 5 évben legalább 3 évi pándi bejelentett lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel rendelkezik,
- e)* nem rendelkezik lakástulajdonnal, vagy lakás használatára feljogosító vagyoni értékű joggal,
- f)* rendelkezik ugyan tulajdonnal, illetve vagyoni értékű joggal, de ezen jogát tőle független okok miatt, vagy nem a saját, a használatot korlátozó döntése miatt - hitelt érdemlő módon igazoltan - gyakorolni nem tudja

(2) Házastársak és élettársak esetében elegendő az (1) a)-d) pontjaiban meghatározott feltétellel a felek egyikének rendelkeznie.

8. §

Szolgálati lakás bérletére csak az jogosult, aki az önkormányzatnál vagy intézményeinél, az önkormányzat területén oktatási, egészségügyi, közrend védelmi feladatokat ellátó intézménynél vagy szervnél közalkalmazotti-, közszolgálati jogviszonyban vagy munkaviszonyban áll.

9. §

Ha e rendelet másként nem rendelkezik, nem lehet lakás bérlője az a személy, akire a pályázata benyújtásának, illetve kérelme előterjesztése időpontjában az alábbi kizáró tényezők valamelyike fennáll:

- a) pályázatában, kérelmében lakáskörülményeire, szociális, vagyoni és jövedelmi viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amely számára jogosulatlanul kedvezőbb elbírálást tenne lehetővé, 5 éven belül,
- b) korábbi, önkormányzati lakásra fennálló bérleti jogviszonya 5 éven belül azért került felmondásra a bérbeadó részéről, mert a bérlakásra való jogosultsága szempontjából lényeges, valótlan adatokat szolgáltatott,
- c) öt éven belül önkényes lakásfoglalással került önkormányzati bérlakásba, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségbe, abban az esetben is, ha használati díj fizetési kötelezettségének eleget tett,
- d) akinek önkormányzati lakásra, vagy szobabérletre vonatkozó bérleti szerződése a bérbeadó díj-hátralék miatti felmondása folytán megszűnt, a hátralék teljes összegének megfizetéséig,
- e) akinek önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződését a bérbeadó a bérlőkre vonatkozó előírások súlyos megsértése miatt, így különösen a lakás rongálása, karbantartási, felújítási kötelezettségek elmulasztása, a lakás rendeltetésellenes használata miatt – öt éven belül - felmondta, akkor is, ha a bérbeadót ért kárt megtérítette; amennyiben a kárt nem térítette meg, öt éven túl is érvényesül a kizárás.

10. §

(1) Az érvényes pályázati ajánlatok/kérelmek elbírálása során a Képviselő-testületnek elsődlegesen azt kell mérlegelnie, hogy a megpályázott lakás bérleti díjának rendszeres megfizetése a pályázó esetében mennyiben látszik biztosítottnak.

(2) Nem tekinthető biztosítottnak a bérleti díj megfizetése, ha az együtt költözők igazolt havi átlag nettó összjövedelmének 40 %-a a megpályázott lakás havi bérleti díját nem éri el.

(3) A bizottságnak másodlagosan azt kell megvizsgálnia, hogy a pályázó jövedelmi, és vagyoni helyzete mennyire teszi lehetővé számára, hogy a rá irányadó méltányolható lakásigénynek megfelelő lakhatását Pándon– önkormányzati szerepvállalás nélkül - a normál lakáspiaci lehetőségek kihasználásával saját maga biztosítsa.

11. §

(1) A lakást jogcím nélkül használó – amennyiben korábbi jogviszonya megszűnt és a lakást nem hagyta el - lakbér helyett lakáshasználati díjat köteles fizetni. Mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított

- a) 2 hónap elteltéig az érvényes jogviszonyra irányadó lakbér másfélszerese,
- b) 2 hónap eltelte után további 4 hónapon át a lakbér kétszerese,
- c) 6 hónap eltelte után a lakbér két és félszerese.

(2) Önkényes lakásfoglaló esetén a használati díjat az összkomfortos, komfortos lakásokra megállapított bérleti díj alapul vételével kell megállapítani.

A lakásbérlet létrejötte

12. §

(1) Lakásbérleti szerződés – ha a Ltv. vagy e rendelet másként nem rendel – azzal a természetes személlyel vagy jogi személlyel köthető, aki az 7. § -10. §-ban felsoroltak alapján önkormányzati lakásra jogosultak.

(2) Lakás bérbe adható

- a) általános szabályok alapján, pályázati úton, ideértve az önkormányzati tulajdonban lévő lakásokra vonatkozó lakáscsere iránti kérelmet is;
- b) a képviselő-testület önkormányzati érdekből történő rendelkezése alapján;
- c) lakásbérleti jogviszony folytatásának képviselő-testületi hatáskörben történő elismerése esetén;
- d) közérdekből;
- e) a Ltv.-ben meghatározott egyéb esetekben.

(3) Amennyiben a piaci alapon már kiadott bérleményre az önkormányzatnál vagy intézményeinél, az önkormányzat területén oktatási, egészségügyi, közrend védelmi feladatokat ellátó intézménynél vagy szervnél közalkalmazotti-, közszolgálati jogviszonyban vagy munkaviszonyban álló személynek szüksége van, a szerződést az Önkormányzat a rendes felmondás szabályai szerint felmondhatja a (2) d) pontra hivatkozással.

(4) A bérleti szerződés határozatlan vagy határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig a közalkalmazotti, közszolgálati jogviszony vagy munkaviszony fennállásának időtartamára köthető.

(5) A határozott idejű szerződést legfeljebb 5 éves időtartamra lehet megkötni, azzal, hogy a szerződés meghosszabbítása esetén sem haladhatja meg a szerződés teljes időtartama a 7 évet. Ettől eltérni a Képviselő-testület döntése alapján, a bérlő életkorára, egészségügyi állapotára, személyi körülményeire tekintettel lehet.

13. §

(1) Házastársak, élettársak lakás bérbeadására kiírt pályázatra jelentkezési lapot, illetve kérelmet kizárólag együttesen nyújthatnak be.

(2) Több lakás egyidejű pályáztatása esetén egy pályázó több lakásra is nyújthat be külön-külön jelentkezési lapot.

(3) A nyertes pályázó/kérelmező bérleti szerződést egy lakás bérletére köthet.

(4) A pályázatra benyújtott/kérelemben szereplő adatok valódiságát a Polgármesteri Hivatal jogosult ellenőrizni.

(5) Azok a pályázatok/kérelmek, melyek a pályázati kiírásnak/rendeletben foglaltaknak nem felelnek meg, érvénytelenek.

14. §

(1) A Polgármester közzéteszi a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján adott hónap 15. napjáig, valamint az Önkormányzat honlapján az üres lakások bérbeadására irányuló pályázati kiírást, amennyiben a képviselő-testület rendelkezik pályázati kiírásáról.

(2) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a pályázat kiíró szerv megnevezését, székhelyét;
- b) a bérbeadásra meghirdetett üres bérlakások címét, komfortfokozatát, alapterületét, helyiségek felszerelését, műszaki jellemzőit;
- c) a lakás megtekintésének idejét;
- d) a bérleti jogviszony időtartamát;
- e) a lakbér összegét és az igényelhető lakbértámogatás lehetőségét;
- f) amennyiben a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakítása a bérlő kötelessége, az erre való utalást, az elvégzendő munkák megjelölését és várható költségeit;

- g) a pályázati ajánlat (jelentkezési lap) benyújtásának módját és határidejét;
- h) a pályázat elkészítésének és az eredmény ismertetésének határidejét és módját;
- i) azon tájékoztatást, hogy egy pályázó több lakásra is nyújthat be külön-külön jelentkezési lapot;
- j) felhívást arra vonatkozóan, hogy a pályázat kedvező elbírálása esetén, a bérleti szerződés fennállása alatt – figyelemmel a Lakástörvény rendelkezéseire - a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

(3) Azok a pályázatok, melyek a pályázati kiírásnak nem felelnek meg, érvénytelenek.

15. §

(1) A jogosultsági feltételek igazolása az alábbiak szerint történik:

- a) A jövedelmi viszonyokat a kérelmező, kérelme előterjesztésének időpontját megelőző három havi jövedelemre vonatkozó
 - aa) munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból származó jövedelmet munkáltatói igazolással,
 - ab) egyéni vállalkozásból eredő jövedelmet, vagy társas vállalkozásból származó tagi és osztalék jövedelmet az adóhatóság által kiállított igazolással,
 - ac) munkanélküli ellátást a megállapító határozattal és a postai kifizető bizonylattal, ha nem részesül ellátásban, a Munkaügyi Központ erről szóló igazolásával, vagy megszüntető határozattal,
 - ad) amennyiben a kérelmet, az együtt költöző kiskorú gyermek szülei nem együttesen terjesztik elő, csatolni kell a szülő(k) halotti anyakönyvi kivonatát, vagy a gyermekelhelyezésről szóló bírósági végzést, ítéletet, gyámhatósági határozatot, illetve azok másolatát, ezek hiányában a gyermek-elhelyezési per folyamatban létének igazolását továbbá a gyermeket illető tartási igény érvényesítésére vonatkozó dokumentumokat.
 - ae) egyéb jövedelmet a folyósító által kiállított igazolással, kifizetési bizonylattal.
- b) Az ingatlanvagyon meglétét az ingatlan hiteles tulajdoni lapjának 1 hónapnál nem régebbi másolatával, vagy egyszerűsített határozat-szemle bemutatásával kell igazolni.
- c) A hozzátartozói minőség igazolására
 - ca) házasság, bejegyzett élettársi kapcsolat esetén anyakönyvi kivonatot,
 - cb) elvált családi állapot, bejegyzett élettársi kapcsolat megszűnése esetén a jogerős bírósági ítéletet, végzést, anyakönyvi kivonatot,
 - cc) élettársi kapcsolat esetén közjegyző előtt tett nyilatkozat másolatát, vagy hatósági bizonyítványt kell csatolni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott adatok a kérelem elbírálására szolgálnak. Nem hozhatók nyilvánosságra a kérelmező jövedelmi, vagyoni viszonyait, családi állapotát érintő, az egészségi állapotra vonatkozó, valamint személyes adatai.

16. §

(1) A jelentkezési lapokat/kérelmet Pánd Község Önkormányzat jegyzőjéhez írásban, zárt borítékban kell benyújtani, a 3. számú melléklet kérelem nyomtatvány kitöltésével és az ott felsorolt mellékletek csatolásával. Pályázat esetén a jelentkezési lap beérkezési határideje a pályázati kiírás kifüggesztése hónapjának 25. napja.

(2) A jegyző gondoskodik a kérelem dokumentáció Képviselő-testület elé terjesztéséről.

(3) Hiánypótlásra a pályázat benyújtásának határidejét követő 10 napon belül van lehetőség.

(4) A Polgármesteri Hivatal illetékes szervezeti egysége – ellentmondás észlelése esetén, illetve szükség szerint – ellenőrzi a közölt adatok valóságát, és környezettanulmányt készíthet.

(5) Érvénytelen a pályázó/kérelmező ajánlata, ha:

- a) azt a beérkezésre meghatározott határidő után nyújtották be (pályázat esetén);
- b) az nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek (pályázat esetén);
- c) felhívás ellenére hiányos: adatokat nem közöl, a pályázó/kérelmező nem csatolta az előírt mellékleteket, vagy a pályázat nem tartalmazza a szükséges nyilatkozatokat, aláírásokat;
- d) a közölt adatok nem felelnek meg a valóságnak.

17. §

A beérkezett ajánlatok érvénytelenségéről és az üres lakások pályázati úton való bérbeadásáról a Képviselő-testület lehetőség szerint legkésőbb a jelentkezési lapok/kérelmek beérkezésének határidejétől számított 45 napon belül dönt.

18. §

(1) A bérlő az önkormányzati lakással összefüggően a szerződés megkötésekor óvadékot köteles fizetni.

(2) Az óvadékot a leendő bérlő a bérbeadó által meghatározott számlára fizeti meg. Az óvadék mértéke a szerződés megkötésekor irányadó háromhavi lakbérnek megfelelő összeg.

(3) Az óvadékra vonatkozó kikötéseket a bérleti szerződés tartalmazza. A bérbeadó köteles a szerződés megszűnése esetén legkésőbb a lakás bérbeadó részére történő visszaadását követő 60 napon belül az óvadék összegével a bérlő felé elszámolni.

(4) Amennyiben a nem rendeltetésszerű használatból eredően a bérlő kárt okozott és az óvadék összege ezt nem fedezi, a bérlő köteles a károkat megtéríteni.

Bérbeadás lakáscsere jogcímén

19. §

(1) Önkormányzati lakásbérleti joga kizárólag ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett, önálló helyrajzi számmal rendelkező, lakás (lakóház) tulajdonjogára cserélhető.

(2) Az önkormányzati bérlakásért cserébe, tulajdonba adni kívánt ingatlanon esetlegesen fennálló haszonélvezet, használat, vagy bérleti jog megszüntetéséről a csereszerződésben rendelkezni kell.

(3) Egy önkormányzati bérlakás több, az (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelő lakásra is cserélhető.

(4) Önkormányzati lakás cseréjéhez – az (1)-(3) bekezdésekre is figyelemmel - hozzájárulás abban az esetben adható, amennyiben jogszabályi rendelkezés alapján a hozzájárulás nem tagadható meg.

A lakásbérleti szerződés megkötése, tartalma

20. §

- (1) A bérbeadó írásbeli értesítésének kézhezvételét követő 8 napon belül a kijelölt bérlő köteles bérleti szerződést kötni.
- (2) Ha a kijelölt bérlő mulasztása miatt a bérleti szerződés nem jön létre, a bérbeadó szerződéskötési kötelezettsége megszűnik. A bérbeadó erről a kijelölt bérlőt értesíti.
- (3) Ha a bérlő a szerződésben megjelölt időpontban a lakást nem veszi birtokba, az a bérleti szerződéstől való elállásnak minősül. Ebben az esetben, a lakásra más személlyel köthető szerződés.

21. §

A bérleti szerződésnek legalább az alábbiakat tartalmaznia kell:

- a) a bérlet jogviszony időtartamát,
- b) a lakás azonosító adatait – címe, helyiségek felsorolása, alapterülete, komfortfokozata,
- c) a lakás helyiségeinek felszereltségét, berendezéseit,
- d) a bérlő vagy bérlőtársak személyazonosító adatait,
- e) a bérlővel együtt költöző személyek számát, személyazonosító adatait,
- f) ha a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét a bérlő vállalja, akkor az elvégzendő munkákat és azok költségeinek a bérleti díjba történő beszámítási módját,
- g) a lakbér összegét és esedékességének időpontját
- h) a birtokba adás időpontját,
- i) amely jogviszonyra értelmezhető, az óvadéokra vonatkozó rendelkezéseket,
- j) azt a tájékoztatást, hogy a bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésbe foglalt kötelezettségek teljesítését szükség szerint, de évente legalább egyszer – a bérlő szükségtelen háborgatása nélkül ellenőrzi;
- k) a bérlő azon kötelezettségét, hogy a bérlemény és a berendezések használatával együtt járó szokásos javítási, karbantartási, felújítási munkákat – ideértve a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartását, felújítását, pótlását és cseréjét – saját költségén, megtérítési igény nélkül köteles elvégezni.
- l) a bérlő azon kötelezettségét, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakást megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas tiszta állapotban köteles visszaadni, függetlenül attól, hogy albérleti jogviszony keletkezéseként azt miként vette át;
- m) a bérbeadás azon feltételét, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása esetén a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles a bérbeadónak írásban bejelenteni, a távollét bejelentésére és annak következményeire vonatkozóan a Lakástörvény rendelkezéseit kell alkalmazni;
- n) a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket,
- o) mindazon kikötéseket, amit jogszabály a közokirat végrehajthatóvá nyilvánításához előír.

A lakbér

22. §

- (1) A bérlő a lakbért a bérleti szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha a felek a lakbérfizetés időpontjában másként nem állapodtak meg, a bérlő a lakbért havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.
- (2) A lakbér az alábbi szolgáltatások ellenértékét tartalmazza:
- a) a lakás, a lakáshoz tartozó helyiségek, és a közös helyiségek és területek használata,
 - b) a tulajdonost terhelő kötelezettségek teljesítése, felújítási alap képzése,

- c) a bérleti szerződések keletkezésével, szüneteltetésével, megszűnésével összefüggő bérbeadói feladatok ellátása, az ingatlanok, a lakások nyilvántartása, a szervezési és adminisztratív feladatok ellátása,
- d) a lakbérek közlése és beszedése.

(3) A lakbér havi mértékét az 1. számú melléklet tartalmazza.

A lakásbérleti jogviszony megszűnése

23. §

(1) A lakásbérleti szerződés az Ltv. 23. §-31. §-ban foglaltak szerint, illetve a Polgári törvénykönyv iránymutatásaival szűnik meg.

(2) Ha a bérlő által a bérbeadó részére visszaszolgáltató lakás nem alkalmas rendeltetésszerű használatra, és ez a lakás további hasznosítását nem késlelteti, a bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a szükséges munkákat, pótlást, cserét

- a) a bérlő új határidőre elvégzi, vagy
- b) a bérbeadó végzi el, a bérlő által a bérleti jogviszony keletkezésekor megfizetett, és rendelkezésre álló óvadék terhére, vagy - amennyiben a munkálatokat az óvadék nem fedezi, vagy a bérlő nem volt köteles óvadék megfizetésére – a bérlő költségére.

(3) A (2) bekezdés b) pontja szerinti megállapodás csak akkor köthető meg, ha a bérlő vállalja, hogy legkésőbb a kiköltözését követő 30 napon belül a költségeket a bérbeadó részére egy összegben megtéríti.

(4) Megállapodás hiányában a bérbeadó a hatályos jogszabályok szerint érvényesíti a bérlővel szembeni kártérítési igényét.

(5) A visszaadott lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha a lakás és a hozzá tartozó helyiségek, valamint udvara üres, tiszta, esztétikailag elfogadható, és a szokásos, illetve leltár szerinti berendezési tárgyaiban hiány nem tapasztalható, és azok üzemképesek.

24. §

(1) A bérbeadó az önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérlőjével kötött bérleti szerződést közérdekből írásban felmondhatja a Ptk-ban és Ltv-ben meghatározott rendes felmondás szabályai szerint.

(2) Közérdekűnek minősül, ha a lakást a bérbeadó;

- a) át kívánja alakítani,
- b) meg kívánja szüntetni,
- c) le szándékozik bontani, vagy,
- d) szolgálati lakásként kívánja kiadni.

(3) A szerződés, írásban mondható fel, amelyből világosan tűnjön ki a felmondás oka, az időpontja.

A helyiségbérlet szabályai

25. §

(1) Nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait e fejezetben foglalt eltérésekkel megfelelően kell alkalmazni.

(2) A helyiség bérbeadásával kapcsolatos jogokat - beleértve a bérbeadói hozzájárulásokat is - a polgármester gyakorolja

(3) Nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogát másra nem ruházhatja át, el nem cserélheti, a helyiséget albérletbe nem adhatja.

26. §

(1) Helyiséget a 27. § (2) bekezdésében meghatározott kivétellel határozott időre, írásban benyújtott kérelem alapján lehet bérbe adni abban az esetben, ha az önkormányzat az alapfeladata ellátásához azt nem veszi igénybe, illetve a helyiség rendeltetésszerű használatát a bérbeadás nem akadályozza.

(2) A bérbeadó pályázat útján is hasznosíthatja az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló üres - bérleti joggal nem terhelt - helyiségeket.

(3) Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség, önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskör gyakorlójának önkormányzati érdeken alapuló döntése vagy jogszabályi kötelezettsége alapján adható - pályázati eljárás nélkül - ingyenes használatba. A hatáskör gyakorlója a használati jogviszony időtartamát öt éven túli időtartamban is meghatározhatja, erre irányuló kérelem esetén azt meghosszabbíthatja.

27. §

(1) A helyiség határozott időtartamra, de legfeljebb öt évre adható bérbe.

(2) Határozatlan időtartamra adható használatba az a helyiség, amelyben az önkormányzat SZMSZ-ében meghatározott önkormányzati feladatokhoz kapcsolódó tevékenység gyakorlására kerül sor.

A helyiségbérletre vonatkozó pályázat szabályai

28. §

(1) A pályázati felhívásnak legalább tartalmaznia kell a helyiség pontos címét, alapterületét, a bérleti jogviszony időtartamát, a licit alapját képező bérleti díj összegét, a pályázati ajánlat benyújtásának helyét és beérkezésének határidejét, a részletes pályázati kiírás megtekintésének helyét.

(2) A pályázati felhívást legalább egy helyi lapban meg kell jelentetni, egyben a bérbeadó székhelyén lévő hirdetőtáblára ki kell függeszteni.

(3) A részletes pályázati kiírást az Önkormányzat honlapján is közzé kell tenni.

29. §

(1) A benyújtandó pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét, adatait, lakcímét, székhelyét, telephelyét;
- b) több pályázó esetén közös nyilatkozatokat a pályázatban való részvételre;
- c) a pályázott helyiség címét, adatait;
- d) a gyakorlati kívánt tevékenység megnevezését;

- e) nyilatkozatot a pályázati kiírásban foglaltak elfogadásáról;
- f) a pályázat benyújtásának időpontját, a pályázó aláírását.

(2) A pályázathoz csatolni kell magánszemély esetében a vállalkozói igazolvány hiteles másolatát, jogi személy esetében három hónapnál nem régebbi cégkivonatát, ennek hiányában a pályázó nyilatkozatát, hogy a pályázat nyertesül történő kihirdetése esetén – legkésőbb a szerződéskötés időpontjáig - fenti okiratot benyújtja.

30. §

(1) A bérlő kiválasztása a pályázók közül nyilvános pályázati tárgyaláson történik. A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatát a bérbeadóhoz az előírt tartalommal és határidőben benyújtotta.

(2) Tárgyalás nélkül történik a bérlő kiválasztása, ha az előírt határidőn belül csak egy érvényes pályázati ajánlat érkezett be.

(3) A bérbeadó a pályázati tárgyaláson részt vevő érvényes ajánlattevők közül azt hirdeti ki a pályázat nyertesének, aki a pályázati tárgyaláson a legmagasabb bérleti díjra tett ajánlatot, azonos ajánlatok esetén, aki a szerződéskötéskor egy összegben, a leghosszabb időtartamra vonatkozó bérleti díj megfizetésére tett ajánlatot. Fentiek szerinti azonos ajánlatok esetén az a pályázat nyertese, aki az előnyben részesített tevékenység folytatására tett ajánlatot, ha nincs ilyen pályázó vagy többen tettek ilyen ajánlatot a nyertes pályázó személyét sorsolás útján kell megállapítani. Az a pályázó, aki a pályázati tárgyaláson nem vesz részt, és magát nem képviselteti, benyújtott pályázatához képest újabb ajánlatot nem tehet.

(4) Ha a nyertes ajánlattevő a bérbeadásra vonatkozó rendelkezés közlését követő 15 napon belül neki felróható okból nem köt szerződést a bérbeadóval, a szerződés megkötésének jogát elveszti. A polgármester a szerződés megkötése időpontjának határidejét indokolt esetben legfeljebb 30 nappal meghosszabbíthatja. A helyiségbérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, amelynek költsége a bérlőt terheli.

(5) A nyertes ajánlattevő kiesése esetén a sorrendben a legkedvezőbb ajánlatot tevők - eredeti ajánlatuk fenntartása mellett köthetnek a helyiségre szerződést.

31. §

(1) Eredménytelen pályázat esetén ismételt pályázati kiírásra kerül sor.

(2) Két egymást követő eredménytelen pályázat esetén a helyiség újabb pályázati kiírás nélkül bérbe adható. Ez esetben a licit alapját képező bérleti díj összege csökkenthető.

A felek jogai és kötelezettségei

32. §

(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 (tevékenység) megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, berendezze.

(3) A bérlő saját költségén köteles gondoskodni:

- a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, cseréjéről,
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat /portál/, kirakatszekrény, védő /elő-/ tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásairól,
- c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, cseréről,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, tart üzemben,
- e) az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról, megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.

33. §

(1) A bérleti szerződés meghosszabbítására a bérlő kezdeményezésére sor kerülhet, melynek teljesítését a bérbeadó megtagadhatja.

(2) A szerződés módosításának további feltétele, hogy annak időpontjáig

- a) bérlőnek a módosítás időpontjában bérleti díj tartozása nem áll fenn;
- b) a határozott idő lejártáig a bérlő ismételt kezdeményezésére a bérleti jogviszony ismételt meghosszabbítható.
- c) szerződés módosítására a határozott időtartam lejártáig lehet ajánlatot tenni.

Záró és átmeneti rendelkezések

34. §

(1) E rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

(2) A rendelet hatályba lépésének napján fennálló bérleti jogviszony annak szerződésben rögzített határidejéig változatlan feltételekkel fennmarad.

(3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a 19/2016.(XI.28.) rendelettel módosított egységes szerkezetbe foglalt 8/2016.(IV.25.) önkormányzati rendelet az Önkormányzat tulajdonában álló önkormányzati lakások, helyiségek bérletének rendjéről.

35. §

Ez a rendelet 2023. január 1-jén lép hatályba.

Pánd, 2022. november 14.


Lázók József
polgármester





Major Pálné
jegyző „h”

Záradék:

A rendelet a Hivatal hirdetőabláján való kifüggesztéssel kihirdetésre került 2022. november 14. napján.

A rendelet hatályba lépése 2023. január 1.


Major Pál
jegyző „h”



Lakások és ingatlanok havi lakbérére, külön szolgáltatások, lakásigény mértéke

1. A lakások, ingatlanok havi lakbérének mértéke 2023.január 1-től

1.1. Komfortos lakás esetén 500.-Ft/m²/hó.

1.2. Gyógyszertár: 50.000.-Ft/hó

2. Külön szolgáltatások

2.1. A lakások bérlői kötelesek fizetni az egyedi fogyasztás alapján mérhető közmű használatot (víz, villany, gáz, telefon)

2.2. Ahol nincs egyedi mérőszerkezet, a fogyasztás arányos megosztásával külön megállapodás alapján fizetendő közműdíj.

3. Lakásigény mértéke az együtt lakó személyek számától függően.

a) 2 személyig: 1-2 1/2 lakószoba

b) 3 személy esetén: 1 1/2 -3 lakószoba

c) 4 személy esetén: 2- 3 1/2 lakószoba

d) 5 személy esetén: 2 1/2 -4 lakószoba

e) 6 személy esetén: 3-4 1/2 lakószoba

f) 7 személy esetén: 3 1/2 -5 lakószoba

g) 8 személy esetén: 4- 5 lakószoba

h) 8-nál több: mind. 4 1/2 lakószoba

Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek

1. Piaci alapon bérbe adható lakások:

1.1. Fő u. 100/b. 1 lakás

1.2. Sport tér 3. (2 lakás)

2. Szolgálati lakások:

2.1. Vörösmarty u. 14. (1 lakás)

2.2. Szabadság u. 4. (2 lakás)

2.3. Fő u. 100/a. (1 lakás)

2.4. Arany J. u. 1. (2 lakás)

2.5. Szilassy u. 8. (1 lakás)

2.6. Fő út 84. (1 lakás)

3. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek

3.1. Kultúr u. 1.

3.2. Szilassy u. 1/b.

3.3. Fő út 7.

3.4. Fő út 9.

Önkormányzati lakás iránti kérelem

1. Kérelmező adatai

- a) Neve:
- b) Születési neve: anyja neve:
- c) Születési hely, idő:
- d) Családi állapota:
- e) Lakóhely:
- f) Tartózkodási hely:
- g) Mióta lakik Pándon:
- h) Foglalkozása:
- i) Munkahely megnevezése, elérhetősége:
- j) Utolsó munkaviszony kezdete:
- k) Átlagos havi nettó jövedelme (utolsó 3 hónap alapján):

2. Kérelmező házastársának/élettársának adatai

- a) Neve:
- b) Születési neve, anyja neve:
- c) Születési hely, idő:
- d) Családi állapota:
- e) Lakóhely:
- f) Tartózkodási hely:
- g) Mióta lakik Pándon
- h) Foglalkozása:
- i) Munkahely megnevezése, elérhetősége:
- j) Utolsó munkaviszony kezdete:
- k) Átlagos havi nettó jövedelme (utolsó 3 hónap)

3. Kérelmezőn és házastársán/élettársán kívül költözni kívánó adatai (További személyek adatait a kérelem pótlapjára szíveskedjék írni.)

- a) Neve:
- b) Születési neve, anyja neve:
- c) Születési hely, idő:
- d) Családi állapota:
- e) Lakóhely:
- f) Tartózkodási hely:
- g) Családi/egyéb kapcsolat:
- h) Foglalkozása:
- i) Munkahely megnevezése, elérhetősége:
- j) Utolsó munkaviszony kezdete:
- k) Átlagos havi nettó jövedelme (utolsó 3 hónap):
- l) Lakásba együtt költözők száma összesen:

4. Kérelmező és a vele együtt költözők vagyoni helyzete

- a) Tulajdonukban/hasznélvezetükben van-e beköltözhető lakóingatlan/ingatlanrész. igen – nem (megfelelő rész aláhúzendó)
- b) Ha igen annak címe:
- c) Tulajdonos/hasznélvező neve:
- d) Tulajdonos/hasznélvező neve:
- e) Tulajdoni aránya:

5. Egyéb vizsgálandó tényezők

- a) Lakását 5 éven belül elidegenítette (kivéve, ha a házastársi közös lakás használatával kapcsolatos bírói ítélet vagy egyezség alapján történik a lakás elidegenítése) igen/nem (megfelelő rész aláhúzendó)
- b) Az önkormányzattól, vagy jogelődjétől korábban kapott lakásban jogcím nélküli lakáshasználót hagyott vissza és elhelyezéséről nem gondoskodott. igen/nem (megfelelő rész aláhúzendó)
- c) Lakásbérleti jogviszonyáról az önkormányzat javára pénzbeli térítés ellenében lemondott, illetve a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséért pénzbeli térítést kapott. igen/nem (megfelelő rész aláhúzendó)
- d) Lakásépítéshez vagy vásárláshoz munkáltatói támogatásban /kölcsonben részesült. igen/nem (megfelelő rész aláhúzendó)
- e) A szokásos életviteli és berendezési tárgyakon felül jelentősebb ingó vagy ingatlanok felsorolása annak becsült forgalmi értékével:

f) Kérelmező (és a vele együtt költözők) a jelenlegi lakásban az alábbi jogcímen tartózkodnak:(megfelelő rész aláhúzendő) :tulajdonos, haszonélvező, bérlő/albérlő, bérlő szolgálati lakásban,családtag,egyéb

6. Jelenleg lakott lakás

a) alapterülete,szobák száma:

b) Komfort fokozata: összkomfortos – komfortos – félkomfortos - komfort nélküli

c) Fűtése: központi fűtés – egyedi fűtés

d) Közművesítettsége: (gáz,víz,csatorna,villany)

7. A kérelmezett lakásra vonatkozó adatok

a) Lakás címe:

b) Kérelem indoklása:

8. **Kérelemhez csatolandó mellékletek:** jövedelemigazolás (utolsó 180 nap) és munkáltatói igazolás, rendszeres ellátás tekintetében a folyósítást megállapító határozat, gyermekek születési anyakönyvi kivonata, személyes okmányai (személyazonosító igazolvány, lakcímkártya), erkölcsi bizonyítvány (teljes körű).

9. Fentiek dokumentumok beszerzése természetesen kérelmező és házastársára/élettársára egyúttal vonatkoznak.

10. Hivatalunk a köztartozás mentesség tényét hivatalból ellenőrzi.

11. Csatolt mellékletek:

a) jövedelem igazolás (utolsó 180 nap)

b) munkáltatói igazolás

c) egyéb rendszeres jellegű jövedelemről szóló igazolás

d) rendszeres jellegű folyósított ellátás, járadék, stb.

e) születési anyakönyvi kivonat

f) személyazonosító igazolvány

g) lakcímkártya

h) erkölcsi bizonyítvány

i) pótlap

Dátum, aláírás

12. **Pótlap a kérelmezőn és házastársán/élettársán kívül költözni kívánó személyek adatairól** (személyenként az alábbi adatokat szíveskedjék megadni)

12.1. Neve:

12.2. Születési neve, anyja neve:

12.3. Születési hely, idő:

12.4. Családi állapota:

12.5. Lakóhely:

12.6. Tartózkodási hely:

12.7. Családi/egyéb kapcsolat:

12.8. Foglalkozása:

12.9. Munkahely megnevezése, elérhetősége:

12.10. Utolsó munkaviszony kezdete:

12.11. Átlagos havi nettó jövedelme (utolsó 3 hónap):

Dátum, aláírás

Végső előterjesztői indokolás

Pánd Község Önkormányzata az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában és (2) bekezdésében meghatározott hatáskörében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 8. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a lakások helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2), 19. § (1)-(2) bekezdéseiben ráruházott felhatalmazása lapján eljárva a következő rendeletet alkotja.

