

**Tiszaroff Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2022. (II.23.)
önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletének feltételeiről és lakbérének
mértékéről**

Tiszaroff Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1) bekezdésében, a 19. § (1) - (2) és 34. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) és e) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletének feltételeiről és lakbérének mértékéről a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) E rendelet hatálya a Tiszaroff Községi Önkormányzatának tulajdonában álló lakásokra és azok bérlőire terjed ki.

(2) A rendelet rendelkezéseit az önkormányzat vagyongyarapodásával önkormányzati tulajdonba kerülő, teljes egészében önkormányzati tulajdoni illetőségű azon lakásokra kell alkalmazni, amelyek ténylegesen lakáscélú felhasználásra kerülnek bérbeadásra.

(3) Tiszaroff Községi Önkormányzat tulajdonában lévő, lakbérlet céljából rendelkezésre álló lakások listáját az 1. számú melléklete tartalmazza.

2. A bérlő lakbérfizetési kötelezettsége

2. §

(1) Az Önkormányzat Képviselő-testülete a polgármesterre ruhazza az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadói jogokat és kötelezettségeket.

(2) Lakbérleti jogviszony fennállása esetén a lakás használatáért a bérlő jelen rendeletben meghatározottak szerint lakbért köteles fizetni. A bérbeadás során a bérleti szerződést a képviselő-testület felhatalmazásával a bérbeadó önkormányzat nevében eljáró polgármester köti meg, aki a bérleti szerződés megkötésekor a lakbért ezen rendeletben foglalt rendelkezések alapján állapítja meg.

(3) Az önkormányzati lakás bérlője a lakbért adott hónapra vonatkozóan a megelőző hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

3. §

(1) A bérlő a lakbéren felül köteles a közüzemi szolgáltató felé megfizetni a lakáshoz tartozó szolgáltatásokért fizetendő díjat. Ezen szolgáltatások: a vízellátás, a szennyvíz, az egyedi gázfűtés, az áram, szemétszállítás után fizetendő díjak.

(2) A lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg lakásbérlő köteles az (1) bekezdésben foglalt közüzemi díjak fogyasztói átírását kezdeményezni és a birtokba adás időpontjától az ezzel járó költségeket viselni. A fogyasztói kezdő óraállások és a közszolgálat igénybevételének bérlő részére történő kezdő napjának meghatározása a szerződés kötelező adattartalmát képezi.

3. Az önkormányzati lakás bérbeadásának általános feltételei

4. §

(1) Ahol az Ltv. a felek megállapodására utal, ott a megállapodás tartalmát bérbeadói részről Tiszaroff Község Polgármestere (a továbbiakban: polgármester) határozza meg.

(2) Az önkormányzati lakás bérbeadása iránti kérelmet írásban a polgármesterhez kell benyújtani.

(3) Az önkormányzati lakás határozott időre vagy határozatlan időre is bérbe adható.

4. A felek jogai és kötelezettségei

5. §

(1) A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. A lakbér nem fizetése esetén a bérbeadó jogszabályok szerinti letiltást kezdeményezhet, s amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérleti szerződést felmondhatja.

(2) A lakásbérleti jogviszony létesítésekor a bérlővel az Ltv. 21. § (2) bekezdésben meghatározott személyek költözhetnek együtt.

(3) A bérlő az Ltv.-ben meghatározottakon túl a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával befogadhatja:

- a) élettársát,
- b) vele együtt élő gyermeke házastársát, élettársát,
- c) az együttlakás ideje alatt született unokája házastársát, élettársát,
- d) unokáját,
- e) az általa gondnokoltat.

(4) A bérbeadói hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a bérlővel szemben a lakásbérleti jogviszonyt érintően büntető, polgári peres vagy egyéb hatósági eljárás nincs folyamatban.

(5) A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén az Ltv.-ben, illetve e rendeletben meghatározott kivételekkel a bérbeadó az együtt költöző és befogadott személyek elhelyezésére nem köteles.

(6) A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a bérbeadó a befogadott személyek elhelyezésére nem köteles.

(7) Ha a bérbeadó által a lakás bérlőjének vagy használójának küldött tértivevényes küldemények postai úton történő kézbesítése azért hiúsul meg, mert a címzett vagy meghatalmazottja úgy nyilatkozik, hogy a küldeményt nem veszi át, az iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, vagy ha a küldemény a bérbeadóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, az iratot – az ellenkező bizonyításig – a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

(8) A (2) bekezdésbe nem tartozó személy bérleménybe költözésére a bérbeadónál előzetesen benyújtott írásbeli kérelem alapján engedélyezett bérbeadói írásos hozzájárulás megadása után van lehetőség. A kérelemhez csatolni kell a bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az Önkormányzati lakásba 3 napon belül bejelenti és ezt a bérbeadó felé igazolja, tovább a befogadott személy nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.

(9) A bérlő a bérleményt albérletbe nem adhatja ki.

(10) A bérlő a lakás műszaki állapotát veszélyeztető rendellenességekről köteles a bérbeadót haladéktalanul írásban tájékoztatni. Amennyiben ezt nem teszi meg és a lakás műszaki állapotának romlása bizonyíthatóan a bérlő mulasztásának következménye, bérbeadó kötelezheti a bérlőt a keletkezett kár megtérítésére, vagy a lakásbérleti díjat a helyreállítás költségeinek arányában megemelheti.

5. A bérleti szerződés tartalmi elemei

6. §

A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a bérleményre vonatkozó adatokat
- b) a bérlő személyes adatait,

- c) bérelővel a bérleti szerződés megkötésekor költöző családtagokat,
- d) az önkormányzati rendeletben meghatározott bérleti díjat,
- e) a birtokba adási időpontját és a bérleti szerződés időtartamát,
- f) a lakásba történő befogadás feltételei,
- g) azt a tájékoztatást, hogy a bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésbe foglalt kötelezettségek teljesítését szükség szerint, de évente legalább egyszer – a bérelő szükségtelen háborgatása nélkül ellenőrzi;
- h) a bérelő 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,
- i) a fogyasztói kezdő óraállások és a közszolgálat igénybevételének bérelő részére történő kezdő napja,
- j) hivatkozás a törvényre (1993. évi LXXVIII. Törvény), hogy a rendeletben, illetve a szerződésben nem szabályozott esetekben a törvényben foglaltakat kell alkalmazni.

6. A lakásbérlet megszűnése

7. §

(1) A lakásbérlet megszűnésének esetei az Ltv.-ben foglaltakon túl:

- a) a bérelő, vagy a vele együtt élő hozzátartozójának kötelezettségszegése, különös tekintettel az e rendelet 5. §-ában foglaltakra;
- b) a lakásnak a bérelő általi szándékos rongálása, nem rendeltetésszerű használata;

(2) Bérbeadó a lakásbérleti szerződés megszűnése esetén a bérelő részére 30 napos felmondási határidőt biztosít. Ez idő alatt – legkésőbb a 30. nap lejártát követő napon – a bérelő köteles a lakásból a saját tulajdonú ingóságait elszállítani, és a lakást kitakarított állapotban a bérbeadónak rendeltetésszerű állapotban visszaadni.

7. A lakbér mértéke

8. §

(1) Az Önkormányzat szociális helyzet alapján vagy költségelven vagy piaci alapon adja bérbe lakás céljára szolgáló ingatlanjait.

(2) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás:

- a) Tiszaroff, Szabadság út 64. szám lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete alapján számítva: 34,- Ft/m²/hó.
- b) Tiszaroff, Mikszáth Kálmán út 7. szám alatti lakás és Tiszaroff, Mártírok út 48. szám alatti lakás lakbérének havi mértéke egyedi program alapján 1000 Ft/lakás/hó.

(3) A költségelven bérbe adott lakás:

- a) Tiszaroff, Verseggy út 31/b. szám (összkomfortos) lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete alapján számítva: 124,-Ft/m²/hó
- b) Tiszaroff külterület 0129/2 hrsz (félkomfortos) alatti ingatlan lakbérének mértéke a lakás alapterülete alapján számítva: 80,-Ft/m²/hó

(4) A piaci alapon bérbe adott lakás (Tiszaroff, Dózsa Gy. út 6. szám) lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete alapján számítva: 330,-Ft/m²/hó

(5) Az (2)-(4) bekezdésben rögzített lakbér mértékét a képviselő-testület minden évben egyszer felülvizsgálja.

(6) Abban az esetben, ha a bérelő és a vele együtt lakó hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme a kérelem benyújtását megelőző hónapban nem haladta meg a mindenkori öregségi nyugdíj összegét szociális helyzet alapján kell a lakbért megállapítani.

8. Az önkormányzati lakásban jogcím nélkül tartózkodó személyek elhelyezése

9. §

(1) A bérleti jogviszony megszűnésével, ha az önkormányzati lakásban olyan személy marad vissza, aki sem a lakástörvény, sem a jelen rendelet előírásai alapján nem tarthat igényt elhelyezésre, az önkormányzati lakást köteles 15 napon belül elhagyni, pénzbeli térítés számára nem fizethető.

(2) Ha a lakás jogcím nélkül használó lakáselhagyási kötelezettségnek nem tesz eleget, az önkormányzati lakás elhagyásának megtörténteig az önkormányzati lakás használatáért használati díjat köteles fizetni:

- a) A jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 3 hónapig azonos a lakásra megállapított lakbér mértékével.
- b) A lakáshasználat a 4. hónaptól a lakbér háromszorosa.

9. Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezések

10. §

A bérbeadó – 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 érdekében a tudomására jutottak.

10. Záró rendelkezések

11. §

Ez a rendelet 2022. március 24-én lép hatályba.

12. §

Rendelkezéseit a meglévő bérleti viszonyokra is alkalmazni kell.

13. §

Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg Tiszaroff Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletének feltételeiről és lakbérének mértékéről szóló 11/2016.(XI.30.) önkormányzati rendelete hatályát veszti.

Tiszaroff, 2022. február 23.


Vankóné Jekli Aniko
polgármester


Dr. Gaszparjan Karen
jegyző

Záradék:

A rendeletet 2022. február 23. napján kihirdettem.

Tiszaroff, 2022. február 23.


Dr. Gaszparjan Karen
jegyző

h

e

Végső előterjesztői indokolás

A rendelet tartalmazza a Tiszaroff Községi Önkormányzat tulajdonában lévő lakásbérletek feltételeit, mértékét.

A rendelet felülvizsgáltra került, mivel a szociális helyzet alapján kiadandó ingatlanok lista bővítése szükségessé vált.

1. számú melléklet a 3/2022. (II.23.) számú önkormányzati rendelethez

Tiszaroff Községi Önkormányzat tulajdonában lévő lakásbérlet céljából rendelkezésre álló lakások listája:

szociális helyzet alapján
Tiszaroff, Szabadság út 64. szám (5 db lakás)
Tiszaroff, Mikszáth Kálmán út 7. szám (1 db lakás)
Tiszaroff, Mártírok út 48. szám (1 db lakás)

költségelven
Tiszaroff, Verseggy út 31/b. szám (1 db lakás)
Tiszaroff külterület 0129/2 (1 db lakás)

piaci alapon
Tiszaroff, Dózsa Gy. út 6. szám (1 db lakás)

