

**Berzence Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2022. (XI. 29.)
önkormányzati rendelete**

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről

Berzence Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1) bekezdése, 19.§, 20.§ (3) bekezdése, 21.§ (6) bekezdése, 27.§ (2) bekezdése, 33.§ (3) bekezdése 34.§ (továbbiakban: lakástörvény) felhatalmazása alapján az önkormányzati tulajdonban álló lakások bérletére, a lakbér mértékére a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya a törvény rendelkezése alapján Berzence Nagyközségi Önkormányzat tulajdonában álló minden lakásra kiterjed. Önkormányzati tulajdonú bérlakásnak minősülnek a bérlőkijelölési joggal érintett lakások, intézményi és volt szolgálati lakások, valamint közérdekű feladatellátás célját szolgáló lakások.

(2) A rendelet rendelkezéseit alkalmazni kell az önkormányzat vagyongyarapodásával önkormányzati vagyonba kerülő teljes egészében önkormányzati tulajdonú illetékességű lakásokra is. A vagyon gyarapodás a Polgári Törvénykönyvben foglalt bármilyen tulajdonszerzési móddal történhet.

2. A lakások bérbeadásának jogcímei

2. §

Szolgálati jelleggel

(1) Bérlőkijelölési jog érvényesítésével

3. A lakások bérbeadásának feltételei

3. §

(1) A képviselő-testület a bérlőkijelölés jogát saját hatáskörében tartja.

(2) Az (1) bekezdés alapján létrejött szerződést a polgármester köti meg.

(3) A bérlakások nyilvántartását a lakáshasználat ellenőrzését a jegyző végzi. Állapotfelmérés alapján javaslatot tesz a lakások állagmegóvására, felújítására. Rendeltetéstől eltérő használat esetén eljár a bérlővel szemben.

(4) Lakás csak lakás céljára adható bérbe.

(5) Egy háztartásban „együtt lakó közeli hozzátartozók”, csak egy lakásra köthetnek bérleti szerződést.

4. Lakások bérbeadása szolgálati jelleggel

4. §

- (1) Lakás szolgálati jelleggel annak adható bérbe, aki
 - a) az önkormányzat polgármesteri hivatalával köztisztviselői jogviszonyban áll,
 - b) az önkormányzat intézményénél vagy az önkormányzat alapfeladatát ellátó szolgáltatásban közalkalmazottként, vállalkozó orvosként közérdekű feladatot ellátó orvosként a településen vagy körzetében dolgozik
- (2) Lakás szolgálati jelleggel csak köztisztviselői vagy közalkalmazotti jogviszonyban álló, valamint az 1.) b.) pontban meghatározottaknak adható bérbe a jogviszony fennállásának időtartamára.
- (3) A 4.§ (2) bekezdésében rögzített feltétel megszűnését követő 30 napon belül a lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
- (4) A lakás bérbeadása iránti kérelmet a Képviselő-testülethez címezve a polgármesternek kell benyújtani. A benyújtott kérelmek elbírálásánál a munkáltató véleményét meg kell hallgatni.
- (5) Szolgálati jelleggel bérbe adott lakás bérleti joga nem cserélhető.
- (6) Szolgálati jelleggel bérbe adott lakásba a bérlő házastársán, gyermekén (örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermekén), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáján, valamint szülőjén (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülőjén) kívül más személyt nem fogadhat be, és a lakást albérletbe sem adhatja.
- (7) A 4.§ (6) bekezdésében jelölt, bérlővel együtt lakó személyekre is vonatkozik a 4. § (3) bekezdésében rögzített lakáselhagyási határidő.
- (8) Amennyiben a bérlő közszolgálati jogviszonya az önkormányzatnál megszűnik és vele jogszerűen közös háztartásban élők közül valaki az önkormányzatnál köztisztviselői vagy közalkalmazotti jogviszonyban foglalkoztatott, és a bérlői feltételeknek megfelel, igényt nyújthat be a lakás bérletére.
- (9) A bérleti jogviszonyt igénylő vagy jogviszonyban lévő személy, valamint házas (élet) társa a településen, vagy az őt foglalkoztató intézmény ellátási körzetében lévő településen lakható saját tulajdonú lakással rendelkezik, nem jogosult a szolgálati lakás igénylésére. Amennyiben a bérleti jogviszony alatt keletkezik a jelölt tulajdonviszonya, úgy 90 napon belül köteles a bérleti jogviszonyt megszüntetni.

5. Lakás bérbeadása bérlőkijelölési joggal

5. §

- (1) A képviselő-testület megállapodást köthet az önkormányzat alapfeladatával összefüggő tevékenységet végző szervezettel (közbiztonság, egészségügy, stb.) vagy a település társadalmi életében jelentős szerepet vállaló szervezettel a bérlőkijelölési jog átengedésére.
- (2) A kijelölési jog meghatározott időtartamra vagy bérlőszámra vonatkozik. A megállapodás rögzíti a lakás állagában, felújításában vállalt felelősséget is.
- (3) A bérlőkijelölési joggal kijelölt bérlővel a képviselő-testület nevében a polgármester köt bérleti szerződést.

(4) Az 5.§ (3) bekezdése szerinti bérlőre is vonatkozik a befogadást szabályozó 4.§ (6) bekezdése.

6. A felek jogai és kötelességei

6. §

(1) Az önkormányzati lakásban élő bérlő köteles gondoskodni a lakás mindennapos használata során keletkezett állagromlás megszüntetéséről (nyílászárók festése, mázolása, falak tisztán tartása, padozat karbantartása). A munkálatok költségei a bérlőt terhelik.

(2) Bérlő haladéktalanul köteles jelezni bérbeadó felé a lakásban történő nagyobb meghibásodást (csőtörés, gázszivárgás, beázás, stb.).

(3) Az állagmegóvás érdekében végzett karbantartási, nagyobb felújítási, korszerűsítési munkálatok a bérbeadót terhelik költségeivel együtt.

(4) Megállapodás alapján a bérbeadó beleegyezésével saját költségére a bérlő is elvégeztetheti a fenti feladatokat. Az igazolt költségeket a bérlő „lelakhatja”. Amennyiben erre nincs mód vagy hosszú időt venne igénybe a munkálatok elvégzésének engedélyezésekor bérlő és bérbeadó a költségek viselésére más módon is megállapodhat.

(5) A le nem „lakott” igazolt költségre nem jogosult bérlő, ha jogviszonya a rendeletben szabályozottak szerint időközben megszűnik.

(6) A rendeletben meghatározott hozzátartozókon kívül a bérlő csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be más személyt.

(7) A lakás bérlője a lakást vagy annak egy részét albérletbe nem adhatja.

7. A bérleti szerződés tartalmi elemei

7. §

(1) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell a bérleményre vonatkozó adatokat,

(2) A bérlők személyes adatait,

(3) A bérlővel költöző családtagok adatait,

(4) A bérleti díjat, befizetésének módját,

(5) A bérbeadó, bérbe vevő jogait, kötelezettségeit,

(6) A lakástörvényre való hivatkozást, hogy a rendeletben vagy a szerződésben nem szabályozott esetekre a lakástörvény rendelkezéseit kell alkalmazni,

(7) Az átvett eszközök leltári jegyzékét mellékletben,

(8) Leírást az átvételkor állapotról és a visszaadáskor bérlőt terhelő használható állapotba történő munkálatok elvégzéséről.

8. A lakásbérlet megszűnése

8. §

(1) A lakásbérleti megszűnik:

- a) a bérelő és a bérbeadó közös megegyezésével,
- b) a bérlet határozott időtartama lejártával,
- c) a lakás megsemmisülése esetén,
- d) az arra jogosult felmondásával,
- e) a bérelő halálával, ha nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy,
- f) a bérelő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti.

(2) A lakás határozott idejű bérbeadásánál a bérleti szerződés lejártának időpontjában a bérelő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkal együtt.

9. A lakbér mértéke

9. §

(1) A képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérét az alábbiak szerint állapítja meg:

- a) Összkomfortos lakás esetében 310 Ft/négyzetméter/hó,
- b) Komfortos lakás esetében 260 Ft/négyzetméter/hó.

(2) A lakbért a lakás négyzetméterben számított teljes alapterülete alapján kell meghatározni

(3) A lakás alapterületének megállapításánál a lakás összes helyiségének teljes alapterületét, továbbá az erkély, loggia alapterületének felét kell számításba venni a kerekítés szabályai szerint.

10. §

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

Berzence, 2022. november 29.


Kovács Zoltán

polgármester




Cseli István

jegyző

Végső előterjesztői indokolás

Berzence Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testület legutóbb 2019. január 1-től emelte a lakbéreket. Az elmúlt két évben a veszélyhelyzet elrendelése miatt az önkormányzati díjak emelésére nem volt lehetőség. A képviselő-testület 62/2022.(VIII.30.) számú határozatában döntött a díjak emeléséről. A határozatnak megfelelően elkészítettük a javaslatainkat a díjemelésre vonatkozóan.