

**Ludányhalászi Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
13/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet
az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről**

Ludányhalászi Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXXIX. törvény (továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdés felhatalmazása – figyelemmel az Lt2. számú mellékletére és a Magyarország helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározottakra – alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következő rendelet alkotja:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed a Ludányhalászi Községi Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra.
- (2) Az Önkormányzati szolgálati lakások esetében a rendelet általános rendelkezéseit akkor kell alkalmazni, ha a rendelet eltérő szabályozást nem tartalmaz.

II. Fejezet

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának közös szabályai

2. Bérbeadói jogok gyakorlása

2. §

- (1) A lakásbérletekkel kapcsolatosan a bérbeadói jogkör gyakorlója – az e rendeletben szabályozott eltérésekkel – a Képviselő-testület.
- (2) A Képviselő-testület a bérbeadói jogok gyakorlását részben átruházza:
 - a) a Polgármester
- (3) A Képviselő-testület hatásköre:
 - a) megállapítja az önkormányzat tulajdonában álló és e rendelet hatályba lépést követően az önkormányzat tulajdonába kerülő lakások bérbeadási jogcímét,
 - b) megállapítja, és évente felülvizsgálja a lakbérek mértékét,
- (4) A Polgármester hatásköre:
 - a) az önkormányzati bérlakások nyilvántartása, kezelése,
 - b) a Képviselő-testület nevében megkötöti a lakásbérleti szerződéseket, meghatározza szerződés konkrét tartalmát,
 - c) döntés a lakások bérbeadásának feltételeiről, bérlő személyének kiválasztásáról,
 - d) dönt a szolgálati jellegű lakások bérbeadásáról, kijelöli a bérlőt,
 - e) jogosult a lakásbérleti szerződés felmondására az e rendeletben meghatározott esetekben,
 - f) hozzájárul a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez,
 - g) befogadáshoz hozzájárulást ad.

3. A bérlakások bérbeadási jogcímei

3. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokat az alábbi jogcímek szerint hasznosítja:
 - a) szolgálati jellegű lakások,
 - b) önkormányzati bérlakás.
- (2) Az önkormányzat a tulajdonát képező bérlakásokról nyilvántartást vezet. A nyilvántartás e rendelet 1. mellékletét képezi.

4. A lakásbérlet létrejötte

4. §

- (1) A lakásbérleti szerződés azzal a nagykorú természetes személlyel köthető, aki e rendelet 3. § (1) bekezdésében felsorolt jogcímek alapján önkormányzati bérlakásokra jogosult.
- (2) Önálló bérlet esetén bérlőtársi jogviszony akkor létesíthető, ha ehhez a bérbeadó hozzájárul, kivéve „a lakások és helyiségek bérletére, valamint az Ltv. 4. § (4) bekezdésében” foglalt esetben.
- (3) A bérlő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

5. A felek jogai és kötelezettségei

5. §

- (1) A felek jogaira és kötelezettségeire az Ltv. vonatkozó szabályai az irányadók azzal, hogy ahol az Ltv. a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó a törvény és e rendelet keretei között állapítja meg.
- (2) A bérlő az ingatlanon átalakítási, korszerűsítési munkát csak a Képviselő-testület előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet.
- (3) Az átalakítási és korszerűsítési munkálatok elvégzésére a bérbeadó és bérlő írásban megállapodást köt.
- (4) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák
 - a) megjelölését,
 - b) várható időtartamát,
 - c) költségeit, azok megfizetésének feltételeit, módját, megtérítésének mértékét, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.
- (5) A bérbeadó és a bérlő megállapodnak abban is, hogy a lakás átalakításával, korszerűsítésével felmerült költségének – megállapodás szerint – a bérbeadó lakbérbe való beszámítással egyenlíti ki.

6. §

Ha az épületben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása, vagy mulasztása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

7. §

A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését a bérlő előzetes írásbeli értesítése és a bérlő szükségtelen háborítása nélkül évi egy alkalommal ellenőrzi.

8. §

- (1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és a lakberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

- (2) Az (1) bekezdésben említett megállapodás csak akkor köthető meg, ha a bérlő vállalja, hogy a kiköltözést megelőző 30 napon belül a költségeket a bérbeadónak megelőlegezi. A szerződésben rögzíteni kell, hogy a bérbeadó a munkálatok elvégzését követő 15 napon belül bérlővel elszámol.

6. Befogadás szabályai

9. §

- (1) A bérlő az Ltv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeken kívül más személyt csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.
- (2) A bérlő kérelmére a bérbeadó köteles a bérlő élettársa, az élettárs gyermeke (mostohagyermek, nevelt gyermek, örökbefogadott gyermek) befogadásához hozzájárulni, abban az esetben, ha a bérlő és élettársa nyilatkoznak a közöttük lévő élettársi jogviszony fennállásáról.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti engedély csak határozott időre adható.

7. A bérlakás, vagy annak egy részének albérletbe adása, a lakáscsere

10. §

- (1) A bérlő a lakást, annak egy részét, sem lakás céljára, sem nem lakás céljára bérbe nem adhatja.
- (2) A bérlő a lakást, semmilyen más célra nem használja fel a bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül.

III. Fejezet

A lakásbérlet megszűnése

8. Lakásbérleti szerződés megszűnése

11. §

- (1) A lakásbérleti szerződés megszűnésére az Ltv. rendelkezései e rendeletben meghatározott eltérésekkel irányadók.
- (2) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén az önkormányzatot elhelyezési kötelezettség nem terheli, térítési díjat nem fizet.
- (3) A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő elhelyezéséről maga a bérlő köteles gondoskodni.

9. Lakáshasználati díj

12. §

- (1) A lakást jogcím nélkül használó személy, amennyiben a bérbeadót elhelyezési kötelezettség nem terheli, lakáshasználati díjat köteles fizetni. A használati díj az első két hónapban Ltv. 20. § (1) bekezdésében megállapított összegű.
- (2) A munkaköri szolgálati lakás bérlőjének halála esetén visszamaradt özvegye, illetve a gyermeke avagy más személy – 6 hónap elteltét követően jogcím nélküli rosszhiszemű lakáshasználóvá válik.
- (3) A lakáshasználati díjat a jogcím nélküli használat kezdetétől számított:
- a) 2 hónap elteltével 50 %-kal,
 - b) 6 hónap elteltével 100 %-kal,
 - c) 12 hónap elteltével 200 %-kal
- emelten kell megállapítani.

IV. Fejezet

Lakbér

10. A lakbér megfizetése

13. §

- (1) A bérlő a lakbért havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 10. napjáig köteles megfizetni. A különszolgáltatások – víz, gáz, villany, csatorna, szemétszállítás, lakásbiztosítás, kábel TV, közös képviselő stb. (rezsi költségek) – igénybevételére a bérlő közvetlenül köt szerződést a szolgáltatókkal.
- (2) A lakbér, vagy az önkormányzat által közvetlenül nyújtott szolgáltatás késedelmes teljesítés esetén a bérlő a hátralék után a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres mértékének megfelelő késedelmi kamatot köteles fizetni.

11. A lakbér mértéke

14. §

- (1) Önkormányzati lakás bérlése esetén a fizetendő lakbér mértéke 2016.01.01-től:
 - a) Szolgálati jelleggel történő bérbeadás esetén 135 Ft/m²
 - b) Piaci alapú bérbeadás esetén 190 Ft/m²
- (2) Önkormányzati lakás bérlése esetén a fizetendő lakbér mértéke 2017.01.01-től:
 - a) Szolgálati jelleggel történő bérbeadás esetén 135 Ft/m²
 - b) Piaci alapú bérbeadás esetén 215 Ft/m²
- (3) A lakbér mértékét az önkormányzat évenként felülvizsgálja és meghatározza a következő év lakbér összegét.
- (4) A lakások bérbeadási jogán szerinti felsorolását az 1. számú melléklet tartalmazza.

12. Óvadék

15. §

- (1) A lakás bérlője óvadékot köteles fizetni, melynek mértéke a szerződés megkötésekor irányadó négyhavi lakbérnek megfelelő összeg.
- (2) Az óvadékot a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg kell megfizetni.
- (3) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a bérbeadó a bérlő által befizetett óvadékot lakbérhátralék, közüzemi díjtartozás továbbá a lakás rendeltetésszerű használatára alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségei megtérüléséhez használhatja fel.
- (4) A (3) bekezdésben meghatározott költségek hiányában a bérbeadó a lakás visszaadását követő 30 napon belül köteles a bérlőnek az óvadék összegét kamatmentesen visszafizetni.

V. Fejezet

A szolgálati jellegű lakások bérbeadására vonatkozó szabályok

13. Önkormányzati lakások bérbeadás szolgálati jelleggel

16. §

- (1) Az önkormányzati lakások közül szolgálati jelleggel annak a ludányhalászi állandó lakóhellyel rendelkező személynek adható bérbe, aki Ludányhalászi községben nem rendelkezik lakással, tevékenysége (alkalmazása) községi közérdeket szolgál, és önkormányzat intézeténél közalkalmazotti, vagy a Polgármesteri Hivatalával közszolgálati jogviszonyban áll.
- (2) Községi közérdeket szolgál igénylőnek minősül az önkormányzat közigazgatási területén dolgozó:

- önkormányzat illetékességi területén működő oktatási intézmény dolgozója,
 - a BM Rendőrkapitányság helyőrségének munkatársa,
 - vállalkozó háziorvos.
- (3) Önkormányzati lakás szolgálati jelleggel csak meghatározott időre, de legfeljebb a közszolgálati, vagy közalkalmazotti jogviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.
- (4) Annak a bérlőnek aki, közérdekű cél megvalósítása érdekében kötött bérleti szerződést határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig és ez idő alatt lakhatását nem tudta vagy nem tudja más módon biztosítani, kérelmére – amennyiben igazolja, hogy nincs közüzemi díj és lakbérhátraléka – az adott lakás önkormányzati bérlakásként piaci alapon bérbe adható.
- (5) A szolgálati jelleggel bérbe adott lakásban a bérlő hozzátartozója nem válik bérlőtárssá.
- (6) A szolgálati jelleggel bérbe adott lakás bérlője a közszolgálati, vagy közalkalmazotti jogviszonya megszűnését követő 30 napon belül köteles a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

VI. Fejezet

14. Személyes adatok kezelése

17. §

Az önkormányzati bérlakások igénylőinek természetes személyazonosító és egyéb személyes adatairól az önkormányzat nyilvántartást vezet – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben – foglalt szabályok szerint.

Hatályba léptető rendelkezés

18. §

- (1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – 2016. január 01. napjával lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (2) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben, illetve a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXXVIII. törvényben foglalt rendelkezések az irányadók.
- (3) E rendelet hatályba lépésének napján hatályát veszti 15/2005. (XII.30.) számú önkormányzati rendelet és az ezt módosító 21/2006. (XII.22.), 19/2007. (XII.21.), 13/2008. (XII.19.), 12/2009. (XII.29.), 17/2009. (XII.29.), 19/2010. (XII.23.), 18/2011. (XII.30.), 9/2013. (V.07.) önkormányzati rendelet.

Ludányhalászi, 2015. november

Kovács Imre
polgármester

Kereszti Márta
jegyző

Rendelet kihirdetve!
Ludányhalászi, 2015. november 17.

Kereszti Márta
jegyző

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérbeadási jogcím szerinti felsorolása

1. Szolgálati jellegű lakások

Helyrajzi száma	Címe	Szoba szám	Komfort fokozata	Alapterület	Hozzá tartozó egyéb helyiségek
763/5	Rákóczi út 117/C	3	összkomfortos	100 m ²	
763/4	Rákóczi út 117/D	3	összkomfortos	100 m ²	
762	Rákóczi út 119	2	komfortos	56 m ²	
762	Rákóczi út 119	2	komfortos	56 m ²	
458	Rákóczi út 152	3	összkomfortos	100 m ²	

2. Piaci alapú bérbeadásra kijelölt lakások

Helyrajzi száma	Címe	Szoba szám	Komfort fokozata	Alapterület	Hozzá tartozó egyéb helyiségek
763/7	Rákóczi út 117/A	3	összkomfortos	100m ²	
763/6	Rákóczi út 117/B	3	összkomfortos	100 m ²	
763/3	Rákóczi út 117/E	3	összkomfortos	100 m ²	
247	Kossuth út 7	2	összkomfortos	62 m ²	