



ELŐTERJESZTÉS

az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló/2015. (.....) önkormányzati rendelethez

Tisztelt Képviselő-testület!

A Rákócziújfalú Község Önkormányzat Képviselő-testülete rendelkezik az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló rendelettel (14/2013. (VIII.06.).

Az új rendelet-tervezet részletesen, komplexen tartalmazza a helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló szabályokat. Pályázat keretein belül kerül kiválasztásra, aki az önkormányzati lakások szociális jelleggel bérelni tudja. Meghatározott formanyomtatványon történik a kérelmezés. Értékelése szempontrendszer alapján történik.

A döntést előkészítő munkacsoport véleménye és javaslata lesz szükséges. A 7 tagú javaslattevő munkacsoport feladata: a beérkezett kérelmek értékelése, javaslat kialakítása. A 7 tagú javaslattevő: az egészségügy képviselője, az általános iskola és az óvoda képviselője, a Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat munkatársa, a hivatal munkatársa, a Szolnoki Munkaügyi Központ munkatársa, Községi Önkormányzat képviselője és Körzeti megbízott. A Képviselő-testület hatásköre a döntés. A lakbér mértéke továbbiakban sem változik.

Kérem a rendelet-tervezet megvitatását és annak elfogadásával egyidejűleg, kérem a Rákócziújfalú Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 14/2013. (VIII.6.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezését.

Rákócziújfalú, 2015. február 3.


Papp János
polgármester



INDOKOLÁS

az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló..../2015.(.....) önkormányzati rendelet-tervezethez

A 14/2013.(VIII.06.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezését az a tény indokolja, hogy az önkormányzat az önkormányzati lakások bérbeadása vonatkozásában egy részletes, átfogó, új rendszer került kidolgozásra. Szükséges pályázat benyújtása, melynek értékelése szempontrendszer alapján történik, végül a Képviselő-testület hozza meg a döntést.

Hatásvizsgálat

1. A rendelet-tervezet címe

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről szóló/2015.(.....) önkormányzati rendelete

2. Társadalmi-gazdasági hatások

A költségelven bérbeadott bérlemények esetében a törvény rendelkezései szerint a kiadásokat fedeznie kell a bevételeknek.

3. Költségvetési hatás

Várhatóan nem keletkezik veszteség.

4. Környezeti, egészségügyi következmények

Környezeti, egészségügyi következménye nincs.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Nem keletkezik.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye

A költségelvűség figyelembe vételével a veszteség nem megengedhető.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

Rendelkezésre állnak.

Rákócziújfalu, 2015. február 3.

Papp János
polgármester



RÉSZLETES INDOKOLÁS

**Rákócziújfalu Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2015. (...) önkormányzati rendeletéhez
az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről
és elidegenítéséről**

1. §-hoz

A rendelet célját tartalmazza.

2. §-hoz

A rendelet hatályát tartalmazza.

3. §-hoz

Ezen bekezdések tartalmazzák az önkormányzati lakások bérletére vonatkozó szabályokat, a lakások bérbeadásának jogcímeit.

4. §-hoz

Ezen bekezdések tartalmazzák az értelmező rendelkezéseket.

5-8. §-okhoz

Ezen bekezdések tartalmazzák az önkormányzati lakások szociális jelleggel történő bérbeadása és üzemeltetéseit.

9-11. §-hoz

Az Önkormányzati szolgálati jellegű lakások bérbeadására vonatkozó szabályokat tartalmazza.

12. §-hoz

Az Önkormányzati lakások költségelven történő bérbeadását tartalmazza.

13. §-hoz

A bérlő jogai és kötelezettségeit tartalmazza.

14-17. §-okhoz

A bérbeadó jogai és kötelezettségeit tartalmazza.

18. §-hoz

A befogadás szabályait tartalmazza.

19. §-hoz

A bérleti jog folytatása és az elhelyezési kötelezettség szabályait foglalja magába.

20. §-hoz

Az albérlet szabályait tartalmazza.

21. §-hoz

A bérlőtársi szerződésre vonatkozó szabályokat tartalmazza.

22. §-hoz

A lakbér mértékét és emelésének rendjét foglalja össze.

23. §-hoz

A lakásbérleti jogviszony megszűnése és megszüntetésére vonatkozó szabályokat öleli át.

24-28. §-okhoz

Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokat foglalja össze.

29. §-hoz

A lakások és helyiségek elidegenítésének szabályait tartalmazza.

30. §-hoz

Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

31. §-hoz

Záró és átmeneti rendelkezéseket taglalja.

Rákócziújfalu, 2015. február 5.

Papp János
polgármester

Fazekas Enikő Diána
jegyző

RENDELET-TERVEZET

Rákócziújfalu Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2015. (.....) önkormányzati RENDELETE

az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

Rákócziújfalu Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontja, valamint az Mőtv. 13. § (1) bekezdés 9. pontja szerinti feladatköteben eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és a helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról a következő rendeletet alkotja:

Általános rendelkezések

1. §

A rendelet célja

A rendelet célja, hogy a törvény és a polgári jog alapelveinek figyelembevételével megteremtse az önkormányzati tulajdonban lévő lakásokkal és nem lakás céljára helyiségekkel való eredményes gazdálkodás jogszabályi feltételeit.

2. §

A rendelet hatálya

(1) A rendelet tárgyi hatálya kiterjed Rákócziújfalu község közigazgatási területén lévő minden olyan lakásra, amely Rákócziújfalu Községi Önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában van – ideértve a szolgálati és egyéb bérlakásokra is – valamint az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki. A rendelet hatálya nem terjed ki a helyiségek elidegenítése esetén az önkormányzat törzsvagyonához tartozó helyiségekre.

(2) A rendelet személyi hatálya kiterjed: a helyi önkormányzat közigazgatási területén a természetes személyekre, jogi személyekre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekre terjed ki.

I. fejezet

Az önkormányzati lakások bérletére vonatkozó szabályok

A lakások bérbeadásának jogcímei

3.§

Az önkormányzati lakásokat:

- a) szolgálati jeleggel,
- b) szociális jeleggel,
- c) költségelven,
- d) bérleti jogviszony folytatása jogcímén lehet bérbe adni.

Értelmező rendelkezések

4. §

- (1) A rendelet alkalmazásában a Képviselő-testület a család, az egyedülálló, egyedül élő, háztartás, jövedelem fogalmak meghatározásánál a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv. szerinti, a közeli hozzátartozók fogalmának meghatározásánál a Ptk. szerinti fogalom-meghatározásokat alkalmazza.
- (2) Vagyon: az a hasznosítható ingatlan, jármű, továbbá vagyoni értékű jog, amelynek külön-külön számított forgalmi értéke, illetőleg összege az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a harmincszorosát, vagy együttes forgalmi értéke az öregségi

nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a nyolcvanszorosát meghaladja.

- (3) Szociálisan rászoruló: az a személy és család, akinek vagy a jogszerűen vele együtt költözők tulajdonában, hasznélvezetében a pályázat benyújtásának időpontjában nincs beköltözhető lakás vagy családi ház.

A önkormányzati lakások szociális jeleggel történő bérbeadása és üzemeltetése

5.§

- (1) A lakások tulajdonosi feladatait Rákócziújfalu Község Önkormányzata látja el. E feladatokat a bérleti szerződés részletezi.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó lakások bérbeadásával kapcsolatos bérbeadási döntéseket a Képviselő-testület hozza.
- (3) A bérlakások igénylésével kapcsolatos pályázati eljárások, kérelmek és a bérleti szerződések megkötésével kapcsolatos előkészítő, adminisztratív feladatokat a Rákócziújfalu Község Önkormányzati Hivatal – a továbbiakban hivatal - látja el. A szociális helyzet alapján bérbe adható lakások bérbeadása pályázati eljárás keretében történik.
- (4) Az e rendeletben meghatározott bérlakások bérleti jogának megszerzésére irányuló pályázatot a Képviselő-testület hirdeti meg úgy, hogy a megüresedő lakások bérbeadása lehetőleg folyamatos legyen.
- (5) Önkormányzati lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

6. §

- (1) A bérleti jog elnyerésére irányuló pályázati felhívást helyben írásos hirdetmény útján kell közzétenni.
- (2) A pályázati hirdetménynek tartalmazni kell:
- a) a pályázati jogosultság feltételeit,
 - b) a bérbeadásra meghirdetett meglévő üres bérlakások számát.
 - c) a bérleti jogviszony határozott időtartamát,
 - d) a lakbér összegét,
 - e) a pályázati kérelem benyújtásának helyét, módját és határidejét és
 - f) a pályázatok elbírálásának valamint az eredmény ismertetésének várható határidejét.
 - g) A pályázati adatlap tartalmazza:
 - a pályázó alapvető személyazonosító adatait, állampolgárságát, lakó-, illetve tartózkodási helyét,
 - a pályázó fennálló lakhatásának jogcímét a pályázat benyújtásának időpontjában,
 - a pályázóval együtt lakó és jogszerűen együtt költöző személyek alapvető személyazonosító adatait, hozzátartozói minőségét és
 - a pályázó és a pályázóval jogszerűen együttköltözők jövedelemére vonatkozó igazolását, valamint a szociális és vagyoni helyzetére vonatkozó adatokat.

- (3) Egy pályázó egyidejűleg egy lakásra nyújthat be pályázatot.
- (4) Aki valótlan adatok közlésével, valós adatok elhallgatásával, vagy más módon a pályázat előkészítőjét vagy a pályázat elbírálóját szándékosan megteveszti vagy tévedésben tartja, azt a pályázók közül törölni kell, és 5 évig bérleti jog megszerzésére irányuló pályázati eljárásban nem vehet részt.
- (5) A rendelet hatálya alá tartozó bérlakás csak annak a kérelmezőnek, pályázónak adható bérbe, aki a rendeletben meghatározott pályázati feltételeknek megfelel.
- (6) A pályázatokat az arra rendszeresített formanyomtatványokon kell benyújtani. (3. melléklet)

7. §

- (1) A pályázatok elbírálásáról a Képviselő-testület a rendelet 2. mellékletében szereplő szempontrendszer alapján dönt. A döntés során figyelembe veszi a 3. mellékletben feltüntetett döntés-előkészítői véleményeket.

- (2) A pályázat eredményéről a pályázókat a Hivatal a döntéstől számított 8 napon belül értesíti.
- (3) A pályázat nyertese a döntés közlésétől számított 20 napon belül köteles a Hivatalban megjelenni és a bérleti szerződést megkötni. Amennyiben ezen határidőn belül a pályázó részéről nem kerül sor a bérleti szerződés aláírására, elveszíti a bérleti jogot.
- (4) A Képviselő-testület által kijelölt bérlők vonatkozásában a bérleti szerződést az önkormányzat nevében a polgármester köti meg és írja alá.
- (5) A pályázó a pályázati eredmény közlésétől számított 90 napon belül köteles beköltözni a bérlakásba, ennek elmulasztása esetén elveszíti a bérleti jogot és a közléstől számított 2 évig önkormányzati bérlakásra újabb pályázatot nem nyújthat be.
- (6) A bérlő nem veszíti el a bérleti és az újabb pályázat benyújtásának a jogát, ha a (3) és (5) bekezdésben meghatározott cselekmény elmulasztásától számított 30 napon belül a mulasztás okát hitelt érdemlően igazolja és az akadály megszűnésétől számított 30 napon belül a bérlakásba beköltözik illetve a bérleti szerződést megköti.
- (7) A (3) és (5) bekezdésben foglalt bérleti jog elvesztése esetén a Képviselő-testület ismételten dönt a benyújtott pályázatok alapján a bérlő kiválasztásáról.

8. §

- (1) Az önkormányzati bérlakások bérleti jogának elnyerésére az pályázhat, aki:
 - a) és a vele együtt jogszerűen költöző hozzátartozója a pályázat benyújtásának időpontjában- Magyarországon területén nem rendelkezik beköltözhető lakóingatlan tulajdonjogával, haszonélvezetével vagy önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányaddal, erről nyilatkozik;
 - b) és akinek a vele együtt jogszerűen költöző hozzátartozója a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül önkormányzati bérlakás bérleti jogáról nem mondott le, vagy bérleti jogviszonya nem a bérlőnek felróható okból szűnt meg,
 - c) és akinek a vele együtt jogszerűen költöző hozzátartozója a pályázat benyújtásának időpontjában nem rendelkezik vagyonnal.
- (2) A pályázat benyújtásának az (1) bekezdésben foglaltakon kívül további feltétele, hogy a pályázót a pályázat benyújtását megelőző tíz éven belül önkormányzati bérlakásból végrehajtás útján a kötelezettségszegése miatt nem költöztették ki.

Az önkormányzati szolgálati jellegű lakások bérbeadása

9. §

- (1) Az önkormányzati lakások közül szolgálati lakásként kell bérbe adni a Törvény hatálybalépésekor szolgálati lakásnak minősülő önkormányzati bérlakásokat.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott lakások azoknak a személyeknek adhatók bérbe, akik az önkormányzattal, vagy intézményeivel munkaviszonyban állnak.
- (3) Az (1) bekezdésben meghatározott lakások költségalapú bérlakásként is bérbe adhatók, abban az esetben, ha a (2) bekezdésben meghatározott személyek között nincs olyan, aki a szolgálati jellegű bérbe adásra igényt tartana.
- (4) Az (1) bekezdésben meghatározott lakásokon túl, az egyéb önkormányzati lakások bérbe adása esetében - azonos feltételek esetén - előnyben kell részesíteni a (2) bekezdésben meghatározott személyeket.

10. §

- (1) Az önkormányzati lakás szolgálati jelleggel csak határozott időre, de legfeljebb a közszolgálati, közalkalmazotti jogviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.
- (2) Az (1) bekezdésben rögzített feltétel megszűnését követő 30 napon belül a bérlő köteles a lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. A bérleti jogviszony csak ezt követően szűnik meg.

(3) Ha az 5. § (2) bekezdésében meghatározott jogviszony azért szűnik meg, mert a bérlő nyugdíjra jogosulttá vált, a bérlő a bérleti jogviszony meghosszabbítását kezdeményezheti, feltéve, hogy nincs beköltözhető másik lakása.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott esetben az újabb bérleti jogviszony létesítéséről a Képviselő-testület dönt.

11. §

(1) Az önkormányzati lakás szolgálati jellegű bérbeadása iránti kérelmet a Rákócziújfalui Polgármesteri Hivatalba kell benyújtani.

(2) A beérkező kérelem (kérelmek) alapján a Polgármester dönt a bérlő személyéről.

(3) A szolgálati jelleggel bérbe adott önkormányzati lakásba a bérlő a Ptk. 685. § (2) bekezdésben meghatározott közeli hozzátartozóján kívül más személyt csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

(4) A szolgálati jelleggel bérbe adott lakás, vagy annak valamely helysége albérletbe és más egyéb célra nem adható ki.

Önkormányzati lakások költségelven történő bérbeadása

12. §

(1) A beérkezett kérelmek alapján a bérlő személyének kiválasztásáról a Képviselő-testület dönt.

(2) A bérleti szerződés határozott időre – maximálisan 5 évre szólhat.

(3) Az óvadék az önkormányzati bérlakással összefüggő lakbér (lakbérrel együtt fizetendő külön szolgáltatási díjak) valamint a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségek biztosítására szolgál.

(4) Az óvadék tárgya kizárólag pénz lehet, melyet a leendő bérlő forintban a bérbeadó által meghatározott számlára köteles megfizetni.

(5) Az óvadékra vonatkozó kikötéseket a bérleti szerződés tartalmazza.

(6) A nem szociális alapon történő bérbeadás esetén a Képviselő-testület döntése alapján a bérlő részére maximálisan két havi bérleti díjnak megfelelő óvadék köthető ki. A befizetett óvadék összege a bérleti jogviszony megszűnése esetén - amennyiben nem merül fel olyan körülmény, hogy a bérbeadónak szerződészegés vagy lakbér illetve közüzemi díjhátralék címén az óvadékból kell kielégítenie, – egy összegben visszajár a bérlőnek.

(7) Az óvadék összegét a bérlő köteles a szerződéskötéssel egy időben megfizetni az Önkormányzat részére. Amennyiben az óvadék befizetése nem történik meg, a szerződés nem köthető meg.

A bérlő jogai és kötelezettségei

13. §

(1) A bérlő a bérleti szerződésben szereplő időpontban jogosult a bérlakást, a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átvenni és azt használni.

(2) A Hivatal a lakásnak a lakásbérlő részére történő átadásakor lakásátadási jegyzőkönyvet és leltárt készít, amelyben köteles feltüntetni a lakásban előforduló esetleges hibákat, hiányosságokat és az átadott berendezési tárgyakat. A bérlő a lakás átvételét észrevételeinek írásbeli rögzítésével a lakásátadási jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

(3) A bérlő köteles a bérleményben életvitelszerűen tartózkodni, a 2 hónapot meghaladó távollétet és annak időtartamát írásban köteles bejelenteni a Hivatalban. Ezen rendelkezés a bérleti szerződés kötelező tartalmi eleme. A bérlő bejelentett - elsősorban egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő - távolléte alatt erre hivatkozással a szerződést a bérbeadó részéről felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót annak felhívására írásban tájékoztatja.

(4) A bérlő köteles a lakbért és a külön szolgáltatások díját a szerződésben meghatározott

összegben és időpontban az önkormányzatnak, a közüzemi szolgáltatások díját a szolgáltatónak megfizetni. A bérlő köteles a lakás lakbérét és költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak át nem adja.

- (5) Ha a bérlő lakást vásárol, illetve új lakást épít, az adásvételi szerződés megkötésétől, vagy a használatbavételi engedély kiadásától számított
- 30 napon belül köteles ennek tényét bejelenteni a bérbeadó felé és
 - 90 napon belül köteles kiköltözni az önkormányzati bérlakásból.

A bérbeadó jogai és kötelezettségei

14. §

- (1) A bérbeadó köteles gondoskodni a bérleti díj ellenében
- az épület karbantartásáról,
 - az épület központi berendezésének (közös szennyvízelvezető) állandó üzemképes állapotáról és a keletkezett hibák megszüntetéséről.
- (2) Bérbeadó nem járul hozzá a lakás átalakításához.

15. §

- (1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és berendezéseit az önkormányzat teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.
- (2) Az (1) bekezdésben említett 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.
- (3) Ha a bérlő a rendelet alapján szociálisan rászoruló személynek minősül, akkor a költséget több, de legfeljebb 12 havi részletben is megtérítheti. A részletfizetést a Képviselő-testület kérelem alapján engedélyezheti. Ennek konkrét feltételeit megállapodásban kell meghatározni.

16. §

- (1) A bérbeadó a lakás visszaadásakor lakásátvételi jegyzőkönyvet készít, amelyben rögzíti az esetleges hibákat, hiányosságokat. A bérlőnek a jegyzőkönyvben nyilatkoznia kell az őt terhelő hibák, hiányosságok megszüntetésének módjáról és határidejéről.
- (2) Amennyiben a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetéséről, vagy az ellenérték megtérítéséről nem nyilatkozik, illetőleg a bérbeadó a bérlő nyilatkozatát nem fogadja el, az bérbeadó a kötelezettség behajtása érdekében eljár.
- (3) Amennyiben a bérlő a saját költségén létesített lakásberendezéseket, felszereléseket a lakás visszaadásakor leszereli, a bérbeadónak köteleznie kell a bérlőt az eredeti állapot visszaállítására vagy a visszaállítás költségeinek megtérítésére.

17. §

- (1) Bérbeadó képviselője a lakások rendeltetésszerű használatát, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését a bérlő nyugalmának zavarása nélkül, előzetes írásbeli értesítés alapján, a lakásban munkanapokon 8-16 óra közötti időben évente legalább két alkalommal, minden év december hó 31. napjáig köteles ellenőrizni. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.
- (2) Az ellenőrzés során feltárt hiányosságok megszüntetésére a Hivatal a bérlőt 15 napon belül írásban, határidő kifizetésével köteles felhívni és a végrehajtást ellenőrizni.
- (3) A Képviselő-testület és a Hivatal tudomására jutott olyan körülmények esetén, amelyek fennállása a lakás állagmegóvását veszélyeztetik, vagy a bérlők magatartása indokolja, előzetes bejelentés nélkül soron kívüli ellenőrzést tart.
- (4) Amennyiben a bérbeadó képviselője az ellenőrzés során vagy más módon tudomást szerez arról, hogy a bérlő a lakást előzetes bérbeadói hozzájárulás nélkül más célra használja, bérleti jogát másnak átengedte, a lakást elcserélte vagy albérletbe adta, illetve a

lakást nem lakja, köteles erről a körülményről a Képviselő-testületet tájékoztatni. A bérlővel szemben alkalmazandó eljárásról a Képviselő-testület dönt.

- (5) A Hivatal a pályázatok elbírálása előtt minden esetben átfogó környezettanulmányt készít a kérelmezők jövedelmi, vagyoni viszonyaira, családi és lakáskörülményeire vonatkozóan.

A bérbeadói hozzájárulás szabályai

A befogadás szabályai

18. §

- (1) A bérlő a lakásba más személyt az Ltv. rendelkezéseiben foglaltakon kívül a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.
- (2) A befogadáshoz való hozzájárulást a beköltözés előtt a bérlő és a befogadandó együttes írásbeli kérelemmel kezdeményezheti a Képviselő-testülettől.
- (3) A kérelemben meg kell jelölni a befogadás okát, a befogadandó és a befogadó esetleges rokoni kapcsolatát, a befogadandó eddigi lakásának címét, az ott élés jogcímét, a lakás komfortfokozatát, méretét, szobaszámát és az ott lakók számát.
- (4) A Képviselő-testület a hozzájárulást megtagadhatja, ha a befogadó a befogadást indokolni nem tudja, a befogadás indoka nem valós, vagy a lakás nagysága miatt a zavartalan együttélés nem biztosított.
- (5) Nem adható hozzájárulás, ha a befogadni kívánt személy beköltözhető lakástulajdonnal vagy önkormányzati bérlakás bérleti jogával rendelkezik.

A bérleti jog folytatása és az elhelyezési kötelezettség szabályai

19. §

- (1) A bérlő bérleti szerződésének megszűnését követően a Képviselő-testület hozzájárulásával befogadott, lakásban visszamaradó személy a lakást a szerződés megszűnésétől számított 30 napon belül köteles elhagyni, másik önkormányzati lakásra nem tarthat igényt.
- (2) A bérlő halála esetén a lakásbérleti jogviszony folytatására az Ltv. rendelkezéseiben és a (2) bekezdésben meghatározott befogadott személyeken túl más személy nem jogosult. A bérlő halála esetén a befogadottnak a halál bekövetkezésének időpontját követő 90 napon belül a lakást el kell hagynia és elhelyezési igényt nem támaszthat.

Albérlet

20. §

- (1) A bérbeadó a teljes vagy részleges albérletbe adásához nem járul hozzá.

Bérlőtársi szerződés

21. §

- (1) Bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kezdeményezhetik a bérbeadónál.
- (2) Bérlőtársi szerződést kell kötni – a házastárs önkormányzati lakásba történt beköltözésének időpontjától függetlenül – a bérlő és a vele együtt lakó házastársa közös kérelmére.
- (3) Bérlőtársi szerződés köthető azzal a személlyel, aki
 - a) a bérlő gyermeke, örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermeke, jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, valamint szülője, örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülője és
 - b) a bérlővel legalább egy éve életvitelszerűen együtt lakik.

A lakbér mértéke és emelésének rendje

22. §

- (1) A Képviselő-testület a lakbér mértékét az egyes használati jogcímeknek és a lakás

komfortfokozatnak megfelelően az e rendelet 1 szmú mellékletében foglaltak szerint határozzák meg.

- (2) Az önkormányzati lakás bérlője az általa bérelt lakáshoz tartozó egyéb helységek után (garázs, gazdasági épület..stb.) használati díjat köteles fizetni. Az egyéb helységekért fizetendő díj mértékét a Képviselő-testület határozza meg, de nem haladhatja meg a lakbér 25 %-t.
- (3) Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérleti díjainak emeléséről - a Pénzügyi, Ügyrendi és Otatási Bizottság javaslata alapján - a Képviselő-testület vente rendeleti úton határoz.
- (4) A lakbér az alábbi szolgáltatások ellenértékét tartalmazza:
 - a) lakás használata,
 - b) a lakás és az épület üzemeltetése, a lakberek közlése és beszedése,
 - c) A lakás és az épület fenntartása:
 - ca) a szavatossági felelősség a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotáért;
 - cb) az üzemelés során keletkező hibák kijavítása, az életveszély elhárítása;
 - cc) az épület állagát veszélyeztető hiányosságok megszüntetése;
- (5) A bérlő a lakásbérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó területet (kertet) térítés nélkül jogosult használni. A bérlő a lakáshoz tartozó területen – az építésügyi előírások betartásával - melléképületet létesíthet.

A lakásbérleti jogviszony megszűnése és megszüntetése

23. §

- (1) A Képviselő-testület a bérbeadás határozott időre - maximálisan 5 évre szólhat.
- (2) A lakásbérlet megszűnik, ha
 - 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 lakásbérlet folytatására jogosult személy,
 - e) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát bíróság vagy hatósági határozat megszünteti,
 - f) az önkormányzati lakás megsemmisül,
 - g) a bérlőt Magyarország területéről kiutasították.
- (3) A bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja, ha:
 - a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
 - b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
 - c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak;
 - d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást rongálják, a lakást vagy a hozzá tartozó kertet rendeltetésükkel ellentétesen használják,
- (3) A 10 000 Ft alatti lakbértartozás esetén a szerződés bérbeadó részéről történő felmondása előtt, a Képviselő-testület a lakásbérleti-díjtartozás közlésével tájékoztatja a bérlőt a tartozás részletekben történő megfizetésének lehetőségéről.
- (4) Amennyiben a bérlő a Képviselő-testület tájékoztatásának kézhezvételétől számított 30 napon belül a fennálló lakbértartozása részletekben történő megfizetését nem kérelmezi vagy a megállapodásban szereplő kötelezettségét a megállapodás aláírása után 3 egymást követő hónapban nem teljesíti, a Képviselő-testület a lakásbérleti szerződést az Ltv. szerint meghatározott módon felmondja.
- (5) Amennyiben a bérlő a szerződés megszűnését követően a bérleményt nem adja át, az üzemeltető a szerződés megszűnésétől számított 6 hónapon belül köteles a lakás kiürítése iránt a peres eljárást megindítani.

II. fejezet

Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helységek bérletére vonatkozó szabályok

24. §

- (1) A helységek felett a tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja.
- (2) A tulajdoni jogok gyakorlása a bérbeadási jogok gyakorlását, a bérbeadót terhelő kötelezettségek teljesítését, valamint a helységek bérbeadására, illetve a bérbeadói hozzájárulásra és a helység elidegenítésére irányuló eljárás lefolytatását jelenti.

25. §

- (1) A kérelmet írásban kell benyújtani a Rákócziújfalui Polgármesteri Hivatalba.
- (2) A kérelemnek tartalmaznia kell:
 - a kérelmező nevét, címét, adott tevékenység folytatására feljogosító engedély másolatát és a bérbevétel várható időtartamát.
- (3) A beérkezett kérelmek alapján a bérlő személyének kiválasztásáról, a bérleti díj mértékéről, valamint a bérleti jogviszony időtartamáról a Polgármester dönt.

26. §

- (1) A bérbeadó a helységet jegyzőkönyv alapján köteles átadni a bérlőnek. A bérlő nem kérheti a bérbeadótól, hogy a helységet saját költségén az általa folytatni kívánt tevékenységnek megfelelően átalakítsa.
- (2) A bérleti szerződésben fel kell tüntetni a helységben folytatandó tevékenységet. Ettől eltérő célra csak a bérbeadó hozzájárulásával, a bérleti szerződés egyidejű módosításával lehet használni a helységet. Amennyiben a bérlő a hozzájárulást nem szerzi meg, vagy az abban foglaltak be nem tartásával végzi a tevékenységet, az felmondási oknak minősül.

27. §

- (1) A bérlő köteles gondoskodni:
 - a helység burkolatainak, nyílászáróinak felújításáról, pótlásáról, szükség szerinti cserjéről,
- (2) A bérbeadó az (1) bekezdésben foglalt tevékenység elvégzését átvállalhatja, ha a bérlő a munkák ellenértékét megfizeti.
- (3) A bérlő a helységet a bérleti jogviszony megszűnésekor rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és felszereltséggel köteles, jegyzőkönyv alapján átadni.

28. §

- (1) A bérlő a helységbe más személyt nem fogadhat be, bérlőtársi jogviszonyt nem létesíthet, a helységet, vagy annak egy részét albérletbe nem adhatja.
- (2) A bérlő az önkormányzati tulajdonú helység bérleti jogát, írásban foglalt megállapodás alapján az Önkormányzat hozzájárulásával átruházhatja, vagy elcserélheti. A bérbeadói hozzájárulást írásba kell foglalni.
- (3) A bérbeadói hozzájárulás feltétele, hogy a bérlőváltás következtében gyakorolni kívánt tevékenység ne ütközzön jogszabályi előírásba, szakhatósági állásfoglalásba. A bérlőváltás a helység közvetlen, vagy közvetett lakossági célú hasznosítását kell, hogy szolgálja.

III. Fejezet

A lakások és helységek elidegenítésének szabályai

29. §

- (1) Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helységek elidegenítésére, csak a jogszabályi és szerződési kötelezettségeknek megfelelő Képviselő-testületi döntést követően, az abban foglaltak alapján kerülhet sor.
- (2) Az ingatlan vételárának meghatározására ingatlanszakértői vélemény alapján történhet.
- (3) A bérlőt az ingatlanra vonatkozóan elővásárlási jog csak abban az esetben illeti meg, ha részére azt a bérleti szerződés biztosította.
- (4) Az ingatlan teljes vételárát – az (5) bekezdésben rögzített kivétellel - az elidegenítésről szóló adásvételi szerződés megkötésekor kell az eladó Önkormányzat részére megfizetni.

(5) A vételár megfizetésére, részletfizetést, vagy vételárkedvezményt csak a Képviselő-testület engedélyezhet.

IV. Fejezet
Adatvédelemre vonatkozó rendelkezések

30. §

A bérbeadó - a jogszabályok 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 jutnak.

V. Fejezet
Záró és átmeneti rendelkezések

31. §

- (1) Ez a rendelet kihirdetést követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet hatályba lépésének napján fennálló bérleti jogviszony annak szerződésben rögzített határidejéig változatlan feltétellel fennmarad.
- (3) Rendelet hatályba lépésével hatályát veszti Rákócziújfalu Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 14/2013.(VIII.06.) önkormányzati rendelete.

Rákócziújfalu, 2015.

Papp János
polgármester

Fazekas Enikő Diána
jegyző

1. sz. melléklet
/2015. (. . .) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díjai jogcímenként, a lakások minőségének függvényében 2011. július 8-tól

1.) *Szolgálati jelleggel bérbe adott lakások:*

Összkomfortos: 220.- Ft/m²/hó

Komfortos: 180.- Ft/m²/hó

2.) *Költségalapon bérbe adott lakások esetén:*

Összkomfortos: 300.- Ft/m²/hó

Komfortos: 250.- Ft/m²/hó

Félkomfortos: 200.- Ft/m²/hó

Komfort nélküli: 150.- Ft/m²/hó

3.) *Szociális jelleggel bérbe adott lakások esetén:*

Összkomfortos: 200.- Ft/m²/hó

Komfortos: 150.- Ft/m²/hó

Félkomfortos: 140.- Ft/m²/hó

Komfort nélküli: 100.- Ft/m²/hó

A szociális rászorultság szempontrendszere

Az elbírálási szempontrendszer alkalmazása lehetővé teszi a pályázók egymáshoz viszonyított helyzetének bemutatását az egyes pályázók összesített pontszámai alapján történő rangsorolását.

Az érvényes pályázatokat az alábbi pontszámítási rendszer alapján kell értékelni:

- 1) Ha a pályázó Rákócziújfalui lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel rendelkezik:
 - a) legfeljebb 2 év esetén 1 pont
 - b) 2 évnél hosszabb idő esetén 2 pont
 - c) 4 évnél hosszabb idő esetén 3 pont

- 2) Ha a pályázó, vagy a vele együtt költöző közeli hozzátartozója tartós betegségben, vagy súlyos fogyatékoságban szenved személyenként 3 pont
 legfeljebb 9 pont

- 3) Ha a pályázó
 - d) gyermeket egyedül nevelő személy 5 pont
 - e) házastársával vagy élettársával és gyermekeivel, gyermekeikkel él 4 pont
 - f) házastársával vagy élettársával 3 pont
 - g) egyedülálló 1 pont

- 4) Ha a pályázó legalább 3 generációs családban él 15 pont

- 5) Ha a pályázó és a vele jogszerűen együttköltözők egy főre jutó nettó jövedelme a pályázat benyújtásának időpontjában eléri az öregségi nyugdíj legkisebb összegének:
 - a) egyedülálló esetén 300 %-át 5 pont
 - b) gyermeket egyedül nevelő személy esetén 280%-át 8 pont
 - c) család esetén 120 %-át 10 pont

- 6) Ha a pályázó és a vele jogszerűen együttköltözők
 - a) albérletben laknak 5 pont
 - b) családtagnál laknak 2 pont

- 7) Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együttköltözők bármely tagja a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti rendszeres pénzellátásban részesül és mellette a pályázat benyújtását megelőző 6 hónapban legalább 3 hónap időtartamban igazolhatóan keresőtevékenységet folytatott, vagy közfoglalkoztatásban vett részt 10 pont

- 8) Ha pályázó, valamint a vele jogszerűen együttköltözők bármely tagja a pályázat benyújtását megelőző 12 hónapban legalább 10 hónap időtartamban igazolhatóan keresőtevékenységet folytatott 15 pont

- 9) Ha a pályázó a pályázat benyújtását megelőző 3 hónapban lakhelyén a lakásfenntartással kapcsolatos (közüzemi díjak, bérleti díj) valamennyi fizetési kötelezettségét határidőre teljesítette 10 pont

10) Ha a pályázónak, valamint a vele jogszerűen együttköltözők egyik tagjának nincs a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti ellátások vonatkozásában jogosulatlanul és rosszhiszeműen igénybe támogatással kapcsolatban fennálló tartozása

3 pont

11) A pályázó nyilatkozattal vállalja, hogy a lakásbérleti szerződés megkötését követő hó végéig lakáselőtakarékosági számlát nyit, vagy már rendelkezik LTP szerződéssel és azt a futamidő végéig nem szünteti meg

20.000.- Ft összegben 15 pont

30.000.- Ft összegben 20 pont

40.000., Ft összegben 25 pont

12) A pályázó jelenlegi lakókörnyezete rendezett (Az általa életvitelszerűen lakott lakás, annak udvara, kertje és a csatlakozó közterület jellegének megfelelően tisztán tartott.)

8 pont

Adatlap
önkormányzati bérlakás igényléséhez

| | | | |
|---|----------------------------|----------------------|---|
| Igénylő neve: | | | |
| Leánykori neve | | | |
| Születési helye | | | |
| Anyja neve: | | | |
| Állandó lakcíme: | | | |
| Ideiglenes lakcíme: | | | |
| Adószáma: | | | |
| Telefonszáma | | | |
| Jelenlegi foglalkozása: | | | |
| Iskolai végzettsége | | | |
| szakképzettsége | | | |
| Jelenlegi munkahelye: | | | |
| Korábbi munkahelyei (az elmúlt 5 évben) | Munkahely: | Alkalmazási időszak: | Munkakör: |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| A jelenlegi lakáshasználat jogcíme (X) | tulajdonos | bérlő | családtag |
| Jelenlegi lakásának alapterülete (m ²) | A lakásban élők száma (fő) | | Egy főre jutó lakás-alapterület(m ²): |
| A jelenlegi lakóingatlanra a kérelmezőnek fennálló kötelezettségei, terhei: (pl. OTP kölcsön, haszonélvezeti jog, eltartás stb.): | | | |
| A jelenlegi lakás állapota (műszaki állapot, felszereltség, stb.): | | | |
| Jelenlegi | | | |

| | | | |
|---|--|-------------|---------|
| lakáskörülményei miatt szenved-e Ön, vagy családtagja valamilyen betegségben? | | | |
| Kedvező döntés esetén az igénylővel együtt költöző személyek felsorolása (a rokonsági fok megjelölésével) | (rokonsági fok, pl. feleség/férj/élettárs/gyermek, stb.) | foglalkozás | Életkor |
| | 1. | | |
| | 2. | | |
| | 3. | | |
| | 4. | | |
| | 5. | | |
| | 6. | | |
| | 7. | | |
| A család havi nettó jövedelmének összege és forrásai a kérelem beadását megelőző három hónap átlagában | Jövedelem forrása | Összege/hó | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | Összesen: | Ft. |
| A kérelmező indokainak felsorolása | | | |

Kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek. Hozzájárulok az adatlapon szereplő adatok államigazgatási eljárásban történő felhasználásához, kezeléséhez. Kijelentem továbbá, hogy kedvező döntés esetén vállalni tudom a lakás fenntartásával járó rezsiköltségek (villany, víz, szennyvíz) és a lakbér megfizetését.

Rákócziújfalu, 201__ . év.....hó.....nap.

kérelmező aláírása

Döntés előkészítő munkacsoport véleménye és javaslata

| A 7 tagú javaslattevő munkacsoport feladata: a beérkezett kérelmek értékelése, javaslat kialakítása a 4 támogatandó kérelemre.: | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|---|
| 1. Egészségügy képviselője, (Védőnő, házi orvos közös véleménye) (szempontok: csecsemők és kiskorú gyerekek ellátása, gondozása, együttműködés a védőnővel, a lakásigénylés orvosi indokoltsága, eddigi együttműködés az orvosokkal) | 2. Az általános iskola és az óvoda képviselője (szempontok: a család és az iskola, óvoda kapcsolata, szülők aktivitása a gyerekek iskolai előmenetelének figyelemmel kísérése- ben, iskolai hiányzások) | 3. Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat munkatársa (szempontok: a család szociális helyzete, az eddigi együttműködés tapasztalatai, gyermek- védelmi, gyámügyi szempontok) | 4. Az önkormányzati hivatal munkatársa (Szempontok: a közfoglalkoztatás keretében végzett munkák tapasztalatai, önkormányzattól kapott pénzbeli és természetbeni juttatások, esetleges szabálysértési ügyek, kötelezettségek teljesítése) | 5. A Szolnoki Munkaügyi Központ munkatársa (Szempontok: együttműködés a munkaügyi kirendeltséggel, aktivitás) | 6. Községi Önkormányzat képviselője (Szempontok: együttműködés a helyi közösséggel, rászorultság, a lakás fenntartásával járó költségek megfizethetősége,) | 7. Körzeti Megbízott (Szempontok: kérelmezőknek és családtagjainak magatartása, együttműködése a bűnüldöző szervekkel) |
| Vélemény: | Vélemény: | Vélemény: | Vélemény: | Vélemény: | Vélemény: | Vélemény: |
| Adott pontszám 1-5-ig (1= nem javaslom, 5=feltétlen javaslom) | | | | | | |
| 1 2 3 4 5 | 1 2 3 4 5 | 1 2 3 4 5 | 1 2 3 4 5 | 1 2 3 4 5 | 1 2 3 4 5 | 1 2 3 4 5 |

Átlagpontszám
összesen:

Rákócziújfalu Község Képviselő-testületének határozata:

| | |
|------------|--|
| Támogatva | |
| Elutasítva | |

Indoklás:

Rákócziújfalu, 20__ . _____ . hó ____ nap.

Polgármester

Jegyző