

Hollóháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2021. (X. 5.) önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról

Hollóháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében és 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének és azok elidegenítésének szabályairól az alábbi rendeletet alkotja.

1. Általános rendelkezések

1. §

A rendelet célja, hogy megállapítsa a Hollóháza Község Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának törvényben nem szabályozott feltételeit és eljárás rendjét.

2. §

(1) A rendelet hatálya a Hollóháza Község Önkormányzata tulajdonában lévő lakásokra és helyiségekre terjed ki.

(2) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) és a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.

2. A lakások bérbeadása

3. §

(1) Az önkormányzat a lakásokat szociális helyzet alapján a 4. §-ban foglalt feltételek szerint, a község szempontjából fontos, közérdekű feladatokat ellátó szakemberek részére az 5. §-ban foglalt feltételek szerint, valamint költségalapon a 6. §-ban foglalt feltételek szerint bérbeadással hasznosítja.

(2) A bérbeadás útján hasznosítani kívánt ingatlanok jegyzékét a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(3) Az önkormányzati bérlakás legfeljebb 2 évre adható bérbe. A bérlő a határozott idő lejártát megelőző 60. napig beadott írásbeli kérelmében kérheti a bérleti szerződés meghosszabbítását. Ebben az esetben újra vizsgálni kell a jogosultsági feltételek fennállását. A bérlő köteles csatolni kérelméhez a lakbérfizetési kötelezettség teljesítéséről, és a közüzemi szolgáltatóktól beszerzett igazolásokat arra vonatkozóan, hogy díjtartozása nincs, valamint a lakás rendeltetésszerű használatára vonatkozó helyszíni ellenőrzés alapján tett megállapításokat arra vonatkozóan, hogy a bérlő bérlői kötelezettségeinek eleget tett. Ha a bérlőnek díjtartozása van, részére a lakás legfeljebb 6 hónapra adható bérbe, amennyiben a szolgáltatóval részletfizetési megállapodást kötött. A 6

hónap leteltét követően amennyiben díjtartozását rendezte, úgy részére a lakás ismételt 2 év határozott időre bérbeadható.

(4) A bérlő a bérleményt albérletbe nem adhatja, a lakásra tartási szerződést nem köthet, a bérleti jogviszony folytatását nem biztosíthatja, a lakásra bérlőtársi jogviszonyt nem létesíthet, a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a bérlő pénzbeli térítésre, cserelakásra nem tarthat igényt.

(5) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérlease iránti kérelemről, annak benyújtását követő ülésén dönt a Képviselő-testület.

(6) Önkormányzati bérlakásra az a nagykorú magyar állampolgár jogosult, aki

- a) Magyarország területén lakó, vagy tartózkodási hellyel,
- b) bejelentett munkaviszonnyal, munkavégzésre irányuló jogviszonnyal, vagy egyéb, rendszeres jövedelemmel rendelkezik.

3. Önkormányzati bérlakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának jogosultsági feltételei

4. §

(1) Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakás kizárólag pályázat útján, határozott időtartamra, legfeljebb 2 évre annak adható bérbe, akinek a lakáspályázat benyújtásakor – a vele jogszerűen költöző személyek jövedelmével együttesen - az egy főre jutó havi jövedelme nem éri el a mindenkori bruttó minimálbér 30%-át, egyedül élő pályázó esetében a 40%-át.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt feltételek teljesülése esetén sem adható bérbe önkormányzati bérlakás annak a pályázónak, aki:

- a) a lakáspályázat benyújtásakor 1/3 tulajdoni részarányt meghaladó lakóingatlanral rendelkezik, vagy haszonélvezetében beköltözhető lakóingatlan van,
- b) 1.000.000 Ft összeget meghaladó ingó vagyonnal rendelkezik,
- c) a pályázó korábbi bérleti jogviszonya folytán tartozást halmozott fel,
- d) az önkormányzattal szemben adótartozása áll fenn.

(3) Az (1) bekezdésben írt maximális időtartamot követő időszakra a Képviselő-testület a lakásbérleti jogviszonyt különös méltánylást érdemlő ok esetén további 2 év időtartamra meghosszabbíthatja.

(4) Nem hosszabbítható meg a szociális helyzet alapján létrejött lakásbérleti jogviszony amennyiben

- a) a bérlőnek lakásbérleti díj, közüzemi díj, adótartozása áll fenn, vagy
- b) a bérlő az őt a Lakástv. 13. §. (2) bekezdése alapján terhelő, 13. §.(1) bekezdésében foglalt kötelességének nem tett eleget.

(5) Szociális helyzete alapján sem jogosult önkormányzati bérlakásra aki szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közölt, amelyek számára jogtalan előnyt jelentenek.

4. Önkormányzati érdekből történő bérbeadás

5. §

(1) Önkormányzati bérlakásra önkormányzati érdekből jogosult az a nagykorú személy, aki önkormányzati feladatok ellátásához kapcsolódó munkakört, a település szempontjából fontos, illetve közérdekű feladatot lát el.

(2) Az önkormányzati érdekből történő bérbeadás esetén a kinevezésről, alkalmazásról szóló okirat másolatát, valamint a munkáltató javaslatát, véleményét csatolni kell.

(3) A Képviselő-testület mérlegelési jogkörében eljárva a közérdekű feladat ellátójának legfeljebb 100 %-os mértékű lakbérfizetési kedvezményt biztosíthat.

(4) Amennyiben a kijelölt bérlőnek a bérleti szerződés lejárta előtt a település szempontjából fontos, közérdekű munkaviszonya megszűnik, a lakást a jogviszony vagy tevékenység megszűnésétől számított 30 napon belül köteles rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére visszaadni.

(5) Nem jelölhető ki az (1) bekezdésben foglaltak szerint önkormányzati bérlakás bérlőjéül az, akinek vagy az igénylővel együtt költözni kívánó családtagjának tulajdonában Hollóháza község területén beköltözhető lakása van.

(6) Az önkormányzati érdekből bérbeadott lakások esetén is e rendelet szabályait kell alkalmazni.

(7) Közérdekű feladatnak tekinthető jelen rendelet alkalmazásában minden olyan, a település érdekét megvalósító közérdekű tevékenység, amely Hollóháza község biztonságát, közigazgatását, oktatását, nevelését, közművelődését, gazdaságát vagy egészségügyét szolgálja.

5. Önkormányzati bérlakás költségelven történő bérbeadásának jogosultsági feltétele

6. §

(1) A költségelven bérbe adható üres vagy megüresedő lakást a Képviselő-testület pályázat útján, határozott időtartamra, legfeljebb 2 évre annak adja bérbe, akinek a lakáspályázat benyújtásakor nincs kizárólagos tulajdonában, használati joggal nem járó 50%-os mértéket meghaladó résztulajdonában vagy haszonélvezetében beköltözhető ingatlan, valamint az Önkormányzattal szemben nem áll fenn adótartozása.

(2) Költségelven működő bérlakás bérlőjévé az jelölhető ki, aki:

- a) a kérelem benyújtásának időpontjában korábbi önkormányzati lakásbérletből származó lakbérhátralékkal nem rendelkezik,
- b) a lakásba költözők egy főre jutó nettó jövedelme legalább a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 200 %-a, és
- c) vállalja a Képviselő-testület által e rendelet szerint meghatározott lakbér fizetését.

(3) A lakásbérleti jogviszonyt a Képviselő-testület legfeljebb két alkalommal 2 év időtartamra meghosszabbíthatja, ha

- a) a bérlőnek nincs lakbértartozása, közüzemi díj hátraléka, helyi adó tartozása,
- b) a lejáró bérleti szerződésben, a Lakástv.-ben és e rendeletben foglaltakat maradéktalanul, késedelem nélkül teljesítette, különös figyelemmel a bérlői kötelezettségekre,
- c) a lakást rendeltetésszerűen használta, állagát megővta, a lakásban kárt nem okozott,
- d) a bérlő a lakásbérlet szabályai vonatkozásában jogkövető magatartást tanúsított.

(4) A lakás költségelven történő bérbeadására irányuló pályázati felhívásról a Képviselő-testület dönt.

6. A bérbeadáshoz kapcsolódó pályázati eljárás

7. §

- (1) A szociális alapú bérbeadásra vonatkozó pályázatnak tartalmaznia kell:
- a) a pályázó személyazonosító adatait, állampolgárságát, lakóhelyét, vagy tartózkodási helyét,
 - b) a megpályázott lakás címét,
 - c) a pályázat benyújtásakor a pályázó lakhatásának jogcímét és lakáshasználatának rövid leírását,
 - d) a pályázóval egy háztartásban élő és vele jogszerűen költöző személy személyazonosító adatait, állampolgárságát, lakóhelyét vagy tartózkodási helyét, hozzátartozói minőségét,
 - e) a pályázó és a vele egy háztartásban élő és vele költöző személy jövedelmének pontos,összege szerű meghatározását,
 - f) a pályázó és a vele egy háztartásban élő és vele jogszerűen költöző személy vagyonára vonatkozó adatokat
- (2) A szociális alapú bérbeadásra vonatkozó lakáspályázathoz mellékelten csatolni kell:
- a) a pályázó és a vele jogszerűen együtt költöző személy személyi igazolványának, lakcímkártyájának másolatát,
 - b) a pályázó és a vele jogszerűen együtt költöző személy rászorultságát alátámasztó utolsó 3 havi jövedelemigazolását,
 - c) a pályázó és a vele jogszerűen együtt költöző személy vagyonnyilatkozatát arról, hogy nincs a tulajdonában 1/3 tulajdoni részarányt meghaladó lakóingatlan, vagy haszonélvezetében beköltözhető ingatlan
 - d) a pályázó és a vele jogszerűen együtt költöző nagykorú személy utolsó 3 havi jövedelem igazolását, valamint egyéb jövedelméről szóló igazolását, így különösen nyugdíj, családi pótlék, gyermektartási díj, vagy egyéb igazolás.
- (3) A Képviselő-testület érvénytelenné nyilvánítja a benyújtott pályázatot, amennyiben
- a) a pályázat nem vagy hiányosan tartalmazza a pályázat kötelező elemeit és a pályázathoz mellékelte csatolandó iratokat, nyilatkozatokat,
 - b) a szociális rászorultság nem állapítható meg a pályázó és a vele jogszerűen költöző személy jövedelmi, vagyoni helyzete miatt,
 - c) a pályázó valótlan adatokat közöl,
 - d) a pályázat határidőn túl érkezett be.

8. §

- (1) A lakás költségelven történő bérbeadására irányuló pályázati felhívás tartalmi elemei:
- a) a pályázati jogosultság feltételei,
 - b) a lakás címének, alapterületének és komfortfokozatának felsorolása,
 - c) a lakbér összege,
 - d) a pályázat benyújtásának módja,
 - e) azt, hogy költségelven történik a bérbeadás.
- (2) A költségelven történő bérbeadásra vonatkozó lakáspályázatot az erre a célra készített formanyomtatványon kell benyújtani, az abban megjelölt mellékletek csatolásával.

7. A lakásbérleti jogviszony létrejötte

9. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadása során a bérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő írásba foglalt szerződése hozza létre.

(2) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérleti szerződését Képviselő-testületi felhatalmazás alapján a polgármester köti meg a bérlővel.

(3) A lakás bérlőjéül kijelölt személy/személyek a döntésről szóló értesítés kézbesítésétől számított 30 napon belül köteles a bérbeadót felkeresni és a lakásbérleti szerződést megkötni.

(4) A bérleti szerződésnek az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) a bérlet időtartamát,
- b) a lakás adatait,
- c) a bérlő (bérlőtárs) adatait,
- d) a bérleti díj összegét
- e) a birtokbaadás időpontját (az erről készült jegyzőkönyv és leltár a szerződés mellékletét képezi),
- f) a lakásbérleti szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket,
- g) a lakásnak e rendelet szerinti típusbeosztását,
- h) a 9. § (5) bekezdésben foglalt figyelmeztetéseket.

(5) A bérleti szerződésben a bérlőt figyelmeztetni kell:

- a) hogy a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A lakástól történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban, a távollét kezdetétől számított 8 napon belül a bérbeadónak bejelenteni. A bérlő által bejelentett távollét alatt – mely különösen egészségügyi ok, a Ptk. szerinti közeli hozzátartozó ápolása, gondozása, munkahely-változás, tanulmányok folytatása lehet – erre való hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból (pl. egészségi állapotban hirtelen bekövetkezett romlás, munkába állási idő rövidege miatt) mulasztotta el, és erről a bérbeadót felhívására – írásban tájékoztatja. Amennyiben a bérlő a fentieket elmulasztja, a bérbeadó a lakásbérleti szerződését felmondja;
- b) hogy a bérleti szerződés megszűnéskor a bérlő köteles a bérleményt üres, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére visszaadni;
- c) a bérlő kötelezettségszegésének jogkövetkezményeire való felhívást;
- d) hogy a bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Lakástv., és az e rendelet szabályai az irányadók.

8. A lakások bérleti és használati díja

10. §

(1) A bérlő a lakás használatáért lakbért köteles fizetni.

(2) Az önkormányzati lakások használatáért fizetendő díjakat jelen rendelet 3. és 4. melléklete tartalmazza.

(3) A bérlő a lakbért a bérbeadó részére a szerződésben meghatározott összegben és időpontban, a bérleti szerződésben meghatározottak szerint köteles megfizetni.

9. A bérleti jogviszony tartalma, a bérlő és bérbeadó jogai és kötelezettségei

11. §

(1) A bérbeadó a lakást a bérlő részére leltár szerint és komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja birtokba.

A lakás bérlő részére történő átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. Ha a bérbeadó e kötelezettségét a bérlő írásbeli felszólítása ellenére 30 napon belül nem teljesíti, a bérlő a szükséges munkát helyette és költségére elvégezheti. A szerződésben, ebben az esetben tételesen rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, azok kezdésének és befejezésének időpontját.

(2) A lakás átadásakor a bérlő az átvételt a leltár aláírásával köteles elismerni.

(3) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és lakásberendezések üzemképesek, kivéve, ha az egyes lakásberendezéseket a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján a bérbeadó költségére a bérlő szerzi be.

(4) A megüresedett lakás bérbeadása esetén a bérlő köteles a lakás komfortfokozatának figyelembevételével a közszolgáltatókkal 30 napon belül szerződést kötni és a közszolgáltatói szerződésének fénymásolatát a bérbeadó részére átadni.

(5) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – évente legalább egyszer ellenőrzi. A bérlő az arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles. A bérlemény ellenőrzés során a bérbeadó vizsgálja a lakás rendeltetésszerű használatát, a lakáshasználatból adódó szükséges karbantartások elvégzését, valamint a közszolgáltatók felé történő díjfizetési kötelezettség teljesítését.

12. §

(1) A bérbeadó köteles gondoskodni:

- a) az épület karbantartásáról,
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,

(2) A lakás burkolatait, ajtóit, ablakait és a lakásberendezéseit érintő karbantartási, felújítási, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költség viselése:

a) a bérlőt terheli: a karbantartással, a felújítással kapcsolatos esetekben.

b) A lakás rendeltetésszerű használatában:

ba) -karbantartásnak számít: a használatban lévő tárgyi eszköz folyamatos zavartalan, biztonságos üzemelését szolgáló javítási tevékenység, amelyet a használat érdekében el kell végezni, és amely a folyamatos elhasználódás rendszeres helyreállítását eredményezi, továbbá a lakás belső festése, mázolósa;

bb) - felújításnak számít: az elhasználódott tárgyi eszköz eredeti állaga helyreállítását szolgáló, időszakonként visszatérő olyan tevékenység, amely azzal jár, hogy az adott eszköz élettartama növekszik, műszaki állapota megközelítően vagy teljesen visszaáll. Felújítás a korszerűsítés is, ha az eredetitől eltérő megoldásával vagy kicserélésével az eszköz teljesítőképességét, használhatóságát, gazdaságosságát növeli.

bc) A tárgyi eszközt akkor is fel kell újítani, ha folyamatos, rendszeres karbantartás mellett az eszköz oly mértékben elhasználódott, hogy a rendeltetésszerű használatot veszélyezteti.

c) a bérbeadót terheli: a pótlással, a cserével kapcsolatos esetekben.

(3) Ha a lakásban, a lakásberendezésben, továbbá épületben, az épület központi berendezésében a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt keletkezik kár, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

(4) Az épület felújítása, illetőleg a vezetékhálórendszer meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

10. A bérleti jogviszony megszűnése és a lakás visszaadása

13. §

(1) A lakásbérleti jogviszony megszűnik:

- a) határozott időre kötött szerződések esetén, ha az arra jogosult nem kérte a bérleti szerződés megújítását;
- b) a Lakástv.-ben foglalt feltételek bekövetkeztével, valamint
- c) a Lakástv. erejénél fogva.

(2) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő külön felszólítás nélkül és mindennemű elhelyezési és térítési igény nélkül a lakást köteles rendeltetésszerű állapotban visszaadni a bérbeadónak

(3) A bérbeadónak a lakás visszaadásakor meg kell állapítania a lakás és a lakberendezések tényleges állapotát, illetőleg az esetleges hibákat, hiányosságokat és a megállapításokat jegyzőkönyvbe kell foglalni, leltárt kell felvenni.

(4) Nyilatkoznia kell a bérlőnek az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetőleg az ellenérték megtérítésének módjáról és határidejéről.

(5) Ha a volt bérlő a hibák, hiányosságok megszüntetéséről, illetve ezek ellenértékének megtérítéséről nem nyilatkozik, vagy a bérbeadó azt nem fogadja el, a lakás visszaadásától számított 30 napon belül bíróságtól kérheti a volt bérlő kötelezettségének megállapítását.

(6) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakás visszaadásakor a bérlő terhelő helyreállítási munkákat a bérlő költségére a bérbeadó végzi el.

(7) A volt bérlő mindaddig, amíg az (2) bekezdésben meghatározott módon a bérbeadónak át nem adja, köteles e rendelet szerinti lakáshasználati díjat megfizetni.

(8) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

- a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig a bérleti szerződésben foglaltak szerint nem fizeti meg,
- b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges bérlői kötelezettségét nem teljesíti,
- c) a bérlő vagy vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak,
- d) a bérlő vagy vele együtt lakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiségeket, illetőleg a területet rongálják, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják.

11. Jogcím nélküli lakáshasználat

14. §

(1) A jogcím nélküli lakáshasználó a jogviszonya rendezéséig, illetve a lakás bérbeadónak történő visszaadásáig a bérbeadó részére használati díjat köteles fizetni.

(2) A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetét követő hónap első napjától számított hat hónapig a lakásra megállapított havi bérleti díjjal azonos összeg.

(3) A jogcím nélküli lakáshasználat hatodik hónapjának elteltével a használati díj a lakásra megállapított bérleti díj 150%-a, amely minden további hónappal a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetén megállapított használati díj 10%-ával emelkedik.

(4) A használati díjat a lakbér megfizetésére vonatkozó szabályok szerint kell megfizetni.

(5) A jogcímnélküli lakáshasználó lakáshasználata során, illetve annak megszűnését követően is felel mindazon kárért, amelyet a jogcímnélküli lakáshasználatával okozott.

12. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete

15. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az alábbiakban szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) Önkormányzati helyiség pályázati eljárás lefolytatása után, határozott időre adható bérbe. A pályázati eljárás lefolytatása a polgármester feladata.

(3) A pályázati eljárás lefolytatása az alábbi esetekben mellőzhető:

- a) nonprofit szervezetek részére, feladataik ellátása érdekében biztosított helyiségek bérbeadása,
- b) egy hónapnál rövidebb időtartamra történő bérbeadás, vagy
- c) kiemelt társadalmi cél (különösen munkanélküliek, fogyatékkal élők, megváltozott munkaképességűek foglalkoztatása) érdekében tevékenységet folytató gazdasági társaság vagy szervezet részére történő bérbeadás.

(4) A pályázati eljárás lefolytatása nélkül bérbeadott helyiségek bérleti díját a Képviselő-testület állapítja meg, a helyiség bérletére vonatkozó kérelem beérkezését követő ülésén.

(5) A helyiségek bérbeadásáról, a pályázat induló bérleti díjáról, a hirdetmény elfogadásáról a Képviselő-testület dönt.

(6) Önkormányzati tulajdonú helyiség kizárólag annak adható bérbe, akinek a bérleti szerződés megkötésekor nem áll fenn az önkormányzattal szemben tartozása.

13. Adatvédelemre vonatkozó rendelkezések

16. §

(1) A bérbeadó – jogszabály keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében szükségesek, illetőleg azon adatokat, melyek ezzel kapcsolatosan a tudomására jutottak.

(2) E rendeletben előírt adatszolgáltatásra- elsősorban jövedelmi, vagyoni helyzetükre vonatkozóan- kérelmezőt, a bérlőt, valamint a bérlővel együtt lakó, vagy vele együtt költöző személyeket a tulajdonos, illetve a bérbeadó felhívhatja, melynek köteles eleget tenni.

(3) A bérlakások és helyiségek tekintetében a tulajdonos önkormányzat, illetve polgármesteri hivatal, valamint a bérbeadó az (1) és (2) bekezdés alapján tudomására jutott adatokra vonatkozóan köteles betartani az adatvédelmi jogszabályokat, az ebből adódó bárminemű jogsérelemért felelősséggel tartozik.

14. Önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítésének közös szabályai

17. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő, jogszabály alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások és helyiségek elidegenítésére a Képviselő-testület egyedi döntése alapján kerülhet sor.

(2) A helyiség elidegenítésére vonatkozó szerződés részleteiről a Képviselő-testület jelen rendelet, valamint a mindenkor vonatkozó jogszabályi rendelkezések figyelembevételével, esetenként egyedileg dönt.

(3) A Lakástv. 49. §-ban biztosított elővásárlási jog jogosultjainak (a továbbiakban: elővásárlásra jogosult) történő lakás értékesítés esetén a vételár megegyezik a lakás értékesítésére kiírt pályázati eljárás során, a nyertes ajánlatban szereplő vételárral.

(4) Az elővásárlásra jogosultnak a szerződéses ajánlatot meg kell küldeni.

(5) Elővásárlási jog gyakorlása vonatkozásában az önkormányzat ajánlati kötöttségének ideje az ajánlatnak az elővásárlási jog jogosultja általi kézhezvételtől számított 15 nap.

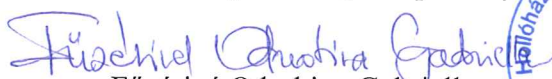
(6) Ha az elővásárlásra jogosult az ajánlatot az (5) bekezdésben foglalt határidő alatt elfogadja, úgy az erről szóló nyilatkozat átvételét követő harminc napon belül az adásvételi szerződést vele kell megkötöni.

15. Hatályba léptető rendelkezések

18. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – 2021. október 6-án lép hatályba.

(2) A 4. melléklet 2022. január 1-jén lép hatályba.



Füzériné Odrobina Gabriella
polgármester



Csató Szabolcs
jegyző

Záradék: Ezt a rendeletet 2021. október 5.-én kihirdettem.



Bérbeadás útján hasznosítani kívánt ingatlanok

	Ingtatlan címe	Lakás alapterülete	Komfort fokozat
1	3999 Hollóháza, Májushegy utca 2.	85 m2	összkomfortos
2	3999 Hollóháza, Májushegy utca 2/A	70 m2	összkomfortos
3	3999 Hollóháza, Májushegy utca 2/B	70 m2	összkomfortos
4	3999 Hollóháza, Szent László út 20/A	74 m2	komfortos
5	3999 Hollóháza, Szent László út 20/C	74 m2	komfortos
6	3999 Hollóháza, Petőfi Sándor utca 9.	85 m2	összkomfortos
7	3999 Hollóháza, Miki Nándor út 1.	49 m2	komfortos

Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek

1. 3999 Hollóháza, Szent László út 15.
2. 3999 Hollóháza, Szent László út 20/B
3. 3999 Hollóháza, Rákóczi Ferenc utca 50.
4. 3999 Hollóháza, Petőfi Sándor utca 8.

Az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások bérleti díjai 2021. évben:

	Ingatlan címe	Lakás alapterülete	Komfort fokozat	Bérleti díj/hó/m2
1	3999 Hollóháza, Májushegy utca 2.	85 m2	összskomfortos	250 Ft
2	3999 Hollóháza, Májushegy utca 2/A	70 m2	összskomfortos	150 Ft
3	3999 Hollóháza, Májushegy utca 2/B	70 m2	összskomfortos	150 Ft
4	3999 Hollóháza, Szent László út 20/A	74 m2	komfortos	150 Ft
5	3999 Hollóháza, Szent László út 20/C	74 m2	komfortos	150 Ft
6	3999 Hollóháza, Petőfi Sándor utca 9.	85 m2	összskomfortos	250 Ft
7	3999 Hollóháza, Miki Nándor út 1.	49 m2	komfortos	150 Ft

Az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások bérleti díjai 2022. január 1. napjától:

	Ingatlan címe	Lakás alapterülete	Komfort fokozat	Bérbeadás típusa	Bérleti díj/hó/m2
1	3999 Hollóháza, Májushegy utca 2.	85 m2	összkomfortos	szolgálati	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
2	3999 Hollóháza, Májushegy utca 2/A	70 m2	összkomfortos	költségelven	350 Ft
3	3999 Hollóháza, Májushegy utca 2/B	70 m2	összkomfortos	költségelven	350 Ft
4	3999 Hollóháza, Szent László út 20/A	74 m2	komfortos	szociális alapon	250 Ft
5	3999 Hollóháza, Szent László út 20/C	74 m2	komfortos	szociális alapon	250 Ft
6	3999 Hollóháza, Petőfi Sándor utca 9.	85 m2	összkomfortos	költségelven	350 Ft
7	3999 Hollóháza, Miki Nándor út 1.	49 m2	komfortos	költségelven	250 Ft

Általános indokolás

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szabályozó eszközök közzététele során történő megjelenéséről szóló 5/2019.(III.13.) IM rendelet 20.§ (3) bekezdésében foglaltak alapján: „Az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó, a megalkotását megelőzően rendelkezésre álló, végső előterjesztői indoklást a Nemzeti Jogszabálytárban kell közzétenni.”

Erre tekintettel a 2021. október 5-ei elfogadásra beterjesztett, az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2021.(X.05.) önkormányzati rendelet indoklását az alábbiak szerint teszem közzé:

Általános indokolás

A Hollóháza Község Önkormányzata tulajdonában lévő bérlakásokat hosszú idő óta ugyanazon bérlők lakják. A bérleti szerződések időről-időre meghosszabbításra kerültek anélkül, hogy a lakások meghirdetésére sor került volna. A bérleti díjak összege hosszú évek óta, a bérlők beköltözésének időpontjától változatlan, így szükséges azok fokozatos emelése.

Fentiek alapján a Képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadására, valamint pályáztatására vonatkozó szabályok rögzítését indokoltnak tartja, annak ellenére, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény azt nem teszi kötelezővé, csak abban az esetben, amennyiben az önkormányzat tulajdonában lévő lakások száma meghaladja a húszat.

Részletes indokolás

1-2. §

Általános rendelkezéseket tartalmaz.

3. §

A lakások bérbeadására vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

4. §

Az önkormányzati bérlakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának jogosultsági feltételeit tartalmazza.

5. §

Az önkormányzati bérlakás önkormányzati érdekből történő bérbeadásának feltételeit tartalmazza.

6. §

Az önkormányzati bérlakás költségelven történő bérbeadásának jogosultsági feltételeit tartalmazza.

7. §

A szociális alapon történő bérbeadáshoz kapcsolódó pályázati eljárást tartalmazza.

8. §

A költségelven történő bérbeadáshoz kapcsolódó pályázati eljárást tartalmazza.

9. §

A lakásbérleti jogviszony létrejöttére vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

10. §

A lakások bérleti és használati díjára vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

11-12. §

A bérleti jogviszony tartalmára, a bérlő és a bérbeadó jogaira és kötelezettségeire vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

13. §

A bérleti jogviszony megszűnésére és a lakás visszaadására vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

14. §

A jogcím nélküli lakáshasználatra vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

15. §

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

16. §

Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

17. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítésének közös szabályait tartalmazza.

18. §

Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.

Hollóháza, 2021. október 1.



ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet tervezetéhez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése értelmében a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálatot kell lefolytatni. A (2) bekezdés alapján az előzetes hatásvizsgálat keretében az alábbi tényezők vizsgálata szükséges:

1. A jogszabály tervezet hatásai

1.1. Társadalmi hatások: A bérlakások igénybevételére nyilvános pályázati eljárás keretében lehet majd pályázni, így más személyeknek és családoknak is lehetősége nyílik igénybe venni ezen lehetőséget. Amennyiben a jelenlegi bérlők is benyújtják pályázatukat a lakások igénybevételére, már az emelt összegű lakbért kell fizetniük.

1.2. Gazdasági, költségvetési hatás: A bérlakások felújítása hosszú évek óta várat magára, a fellépő üzemzavarok elhárítása jelentős kiadással jár. A bérlakások bérleti díjának 2022. január 1. napjával történő emelésének eredményeként sor kerülhet a kisebb javítások elvégzésére.

1.3. Környezeti, egészségi hatások: Nem releváns.

1.4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások: A pályázati eljárás lefolytatását a dolgozók munkaköri feladataik keretében ellátják.

2. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható hatásai

A rendelet megalkotását magasabb rendű jogszabály nem írja elő.

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

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

Hollóháza, 2021. október 1.

