

Berekfürdő Községi Önkormányzat
Képviselő-testületének
16/2023.(X.02.) önkormányzati rendelete

az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról

Berekfürdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)-(2) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. §-ában, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. §, 49. §, 52. §, 53. §, 54. §, 58. §, 62. § (3) 68. § (2) bekezdés, 80. § (1)-(2) bekezdés, 84. § (1)-(2) bekezdés, 91/A. § 18. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontja, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a bérlet és a bérbeadók érdekképviselői szervének véleményét kikérve, a következő rendeletet alkotja.

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Berekfürdő Községi Önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló valamennyi lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre.
- (2) Nem terjed ki a rendelet hatálya az önkormányzat tulajdonában álló intézmények és önkormányzati alapítású gazdálkodó szervezetek által használt nem lakás céljára szolgáló építményekre.
- (3) Az önkormányzati bérlakások (továbbiakban önkormányzati lakás) fajtái:
- a) szociális bérlakás (1. melléklet)
 - b) költségelven megállapított lakbérek alkalmazása mellett bérbe adható bérlakás (2. melléklet)

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) a költségelven megállapított lakbérek alkalmazása mellett bérbe adott lakás: az önkormányzat tulajdonában lévő, a rendelet 2. mellékletében felsorolt bérlakás
- b) a szociális bérlakás: e rendelet 1. mellékletében felsorolt önkormányzati tulajdonú bérlakás
- c) család: egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók. A családban élőknek kell tekinteni azt a gyermeket is, - a teljes ellátást nyújtó intézetben lévő kivételével - aki tanulmányai folytatása miatt átmenetileg nem a bérlővel lakik
- d) egyedülálló: az a személy, aki hajadon, nőtlen, özvegy, elvált vagy házastársától külön él, kivéve, ha élettársa van.
- e) háztartás: az egy lakásban életvitelszerűen együtt lakó személyek
- f) közeli hozzátartozó: a házastárs, az élettárs, az egyenes ágbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha és a nevelt gyermek, az örökbefogadó, a mostoha és a nevelőszülő
- g) jövedelem: a magánszemélyek jövedelemadójáról szóló törvényben jövedelemként meghatározott vagyoni érték (bevétel) munkavállalói járulékkal, személyi jövedelemadóval, egészségbiztosítási és

nyugdíjjárulékkel, valamint a magánszemélyek jövedelemadójáról szóló törvényben elismert költségekkel csökkentett része, függetlenül attól, hogy adómentesnek vagy adókötelesnek minősül. Nem minősül jövedelemnek az átmeneti segély, az anyasági támogatás, valamint a személyes gondoskodásért fizetendő személyi térítési díj megállapítása kivételével a súlyos mozgáskorlátozott személyek közlekedési támogatása, a rokkantsági járadék és a vakok személyi járadéka.

- h)* vagyon: az a hasznosítható ingatlan, jármű, továbbá vagyoni értékű jog, amelyeknek:
- ha)* külön-külön számított forgalmi értéke, vagy összege a szociális vetítési alap összegének harmincszorosát, vagy
 - hb)* együttes forgalmi értéke a szociális vetítési alap összegének nyolcvanszorosát meghaladja, azzal, hogy nem minősül vagyonnak a mozgáskorlátozottságra tekintettel fenntartott gépjármű.

3. Bérbeadói feladatok gyakorlása

3. §

- (1) Az önkormányzati tulajdonú lakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról a képviselő-testület dönt.
- (2) Az önkormányzati költségvetési szervek saját feladataihoz biztosított helyisége bérbeadásának feltételeit önállóan állapítja meg.
- (3) A képviselő-testület a lakbértámogatással kapcsolatos feladatok ellátása, valamint a lakásba való befogadással kapcsolatos feladatok ellátását a polgármesterre ruhazza át.

II. Fejezet *A lakások bérbeadása*

4. Az önkormányzati lakások bérbeadásának feltételei

4. §

- (1) A megüresedő - vagy újonnan épült lakások bérlőit - a (2) bekezdésben foglalt esetek kivételével - pályázat útján kell kiválasztani.
- (2) Nem kell pályázattal a lakás bérlőjét kijelölni:
 - a)* ha a lakást életveszélyessé válása, eredeti hasznosítási módjának visszaállítása, rendezési terv alapján történő lebontása miatt kellett kiüríteni, vagy azt az önkormányzat felújítja, vagy bármely okból a továbbiakban bérbeadás útján nem kívánja tovább hasznosítani, vagy nem lakásként kívánja azt hasznosítani,
 - b)* ha a lakást másik lakás bérlője cseréül kéri, és lakását felajánlja,
 - c)* ideiglenes kiutalás lejártakor, ha a bérlő kéri a bérleti szerződés meghosszabbítását,
 - d)* ha a bérleti jogviszony folytatható és azt kéri a lakásban maradni,
 - e)* ha elemi csapás vagy a lakás életveszélyessé válása miatt szükséges a család elhelyezése, és a család lakhatási lehetőségét más formában megoldani nem tudja, továbbá,
 - f)* ha a bérbeadó a lakást rendkívüli esemény bekövetkezése esetére tartalékolni kívánja,
 - g)* szakember ellátottság biztosítása esetén.

5. §

- (1) Önkormányzati lakás a 4. § (2) bekezdése kivételével csak annak a lakással nem rendelkező családnak (személynek) adható bérbe, aki e rendeletben meghatározott pályázati feltételeknek megfelel.
- (2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
 - a)* a lakás pontos címét,

- b) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat, egyéb helyiségeinek felsorolását),
- c) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és költségeit,
- d) a lakás lakbérének összegét,
- e) a pályázat benyújtásának határidejét, valamint
- f) a lakás megtekintésének időpontját.

(3) A pályázati kiírást az önkormányzat hirdetőtábláján és honlapján 15 napra közzemlére kell tenni.

(4) A bérlakások pályázati kiírásáról és közzemlére tételéről az Aljegyző gondoskodik.

(5) A pályázatokat a pályázati kiírásban megjelölt határidőig írásban lehet a polgármesteri hivatal titkárságán leadni.

6. §

(1) Szociális bérlakást csak szociálisan rászoruló személy vagy család részére lehet bérbe adni.

(2) Szociális körülményei alapján az a személy, család tekinthető rászorulónak, akinek az egy főre jutó havi jövedelme a szociális vetítési alap összegének 400%-át nem haladja meg és vagyona nincs.

(3) A szociálisan rászoruló személynek bérbe adható lakásnagyság – a vele együtt költözők számától függően – lehetőség szerint a következő:

- a) Lakószobák száma legalább 1 legfeljebb 1,5 szoba, együtt költözők száma: 1-3 fő.
- b) Lakószobák száma legalább 1,5 legfeljebb 2 szoba, együtt költözők száma: 3-4 fő.
- c) Lakószobák száma legalább 2 legfeljebb 3 szoba, együtt költözők száma: 4-nél több fő.

7. §

A szociális bérlakás pályázatának tartalmaznia kell:

- a) a megpályázott bérlemény címét,
- b) a pályázó – és vele együtt költözni kívánó családtagok – nevét, születési idejét, foglalkozását, jövedelmét, lakás- és életkörülményeinek bemutatását,
- c) a pályázati kiírásban szereplő feltételeket elfogadják,
- d) nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy lakásszerzéshez pénzübeni, vagy természetbeni támogatást az önkormányzattól kapott-e,
- e) a pályázó és vele együtt költözni kívánó családtagok munkahelyére és vagyonára vonatkozó nyilatkozatot,
- f) a pályázó és vele együtt költözni kívánó családtagoknak a pályázat benyújtását megelőző 3 hónapra vonatkozó nettó jövedelméről szóló igazolást,
- g) a pályázó levelezési címe,
- h) nyilatkozat, mely szerint a bérlő megbízza a bérbeadót a lakbér havonta felmerülő költségének inkasszálására.

8. §

(1) A határidőben beérkezett bérlakásokra vonatkozó pályázatokat az Aljegyző minősíti, az alapján, hogy a pályázat tartalmazza-e az elbíráláshoz szükséges adatokat, információkat, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) és e rendelet alapján az igénylővel köthető-e törvényesen bérleti szerződés, majd elbírálásra a képviselő-testület elé terjeszti.

(2) Amennyiben a pályázat nyertese - a döntés megismerését követő - 8 napon belül a bérbeadóval nem köt bérleti szerződést, úgy nyilatkoztatni kell késedelme okáról és további szándékáról. Ha nem kíván bérlő

lenni, úgy a beérkezett pályázatok közül az (1) bekezdésében foglaltak alapján a pályázat következő nyertesét ki kell választani. Ha az adott lakásra több pályázó nem volt, a döntéshozó szerv bírálja el, hogy ismételt pályázat kiírásával, vagy pályázaton kívül hasznosítja a bérlakást.

9. §

(1) A szociális bérlakásokra vonatkozó lakásbérleti szerződés legfeljebb öt évre megállapított határozott időre köthető. A szociális bérlakásra kötött lakásbérleti szerződés lejártát követően a lakás bérleti jogviszonyát évente meg kell pályáztatni. Amennyiben a lakás addigi bérlője ismét pályázik, a lakásbérleti szerződés maximum öt alkalommal, ötször egy-egy évre – meghosszabbítható. Ezt követően az addigi bérlő részére a lakásbérleti jogviszony nem folytatható, kivéve, ha nincs más pályázó. Ebben az esetben a bérleti szerződés legfeljebb egy évre hosszabbítható meg.

(2) A költségelvű önkormányzati lakás lakásbérleti szerződése – községi érdekből – szakember ellátottság érdekében, a jogviszonyának fennállásáig, de legfeljebb öt évre köthető. Az öt év eltelte után a lakásbérleti szerződés egy alkalommal, legfeljebb öt évre meghosszabbítható, a lakásbérlet időtartama egy szakember esetén a tíz évet nem haladhatja meg. Ezt követően a lakás bérleti jogát meg kell pályáztatni. Amennyiben a lakás addigi bérlője ismét pályázik, és nincs másik pályázó szakember, a lakásbérleti szerződés legfeljebb egy évre hosszabbítható meg.

(3) A költségelvű önkormányzati lakás lakásbérleti szerződése nem szakember ellátottság esetében legfeljebb három évre köthető. Ezt követően a lakás bérleti jogát meg kell pályáztatni. Amennyiben a lakás addigi bérlője ismét pályázik, és nincs másik pályázó szakember, a lakásbérleti szerződés legfeljebb egy évre hosszabbítható meg.

5. Önkormányzati lakás bérbeadása nem lakás céljára

10. §

(1) A bérbeadó az üresen álló, vagy megüresedett önkormányzati lakást nem lakás céljára csak kivételesen, a képviselő-testület erre vonatkozó döntése alapján, az általa meghatározott személynek, (szervnek) és feltételekkel adhatja bérbe.

(2) A képviselő-testület a lakásnak nem lakás céljára történő bérbeadásáról a település lakosságát, vagy a lakosság szélesebb körét érintő, a helyi közszolgáltatás érdekeit szolgáló feladatok megoldása céljából, esetenként dönt.

(3) A képviselő-testület a (2) bekezdésben említett döntése során azt is megjelöli, hogy a nem lakás céljára szolgáló bérbeadás milyen időtartamra szól.

(4) Az igénylő kérelmének tartalmaznia kell:

- a) a lakásban folytatni kívánt tevékenység leírását, helyigényét, kérelme indokoltságát,
- b) egynél több lakásos lakóépület esetén a bérlők közösségének írásbeli hozzájárulását a tervezett tevékenység folytatásához,
- c) a lakás esetleges átalakítására vonatkozó elképzeléseket, valamint nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a helyiségek átalakítását, valamint a bérleti jog megszűnésekor az eredeti állapot visszaállítását saját költségükön vállalják.

6. A bérlőtársi és társbérlői szerződés megkötésének feltételei, albérlet

11. §

(1) A bérbeadó a bérlő és a vele együtt lakó házastársa közös kérelmére – a házastárs lakásba való beköltözésének időpontjától függetlenül – a bérlőtársi szerződést köteles megkötöni.

(2) A bérbeadó a bérlő és a vele együtt lakó szülője (az örökbefogadó, a mostoha-, és nevelő szülője) közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a kérelmezők együttlakását az egészségügyi vagy lényeges személyi körülményeik indokoltá teszik, különösen betegség miatt fennálló ápolás, ápolási díj megállapítása, gyámság, gondnokság elrendelése, a szülő önálló lakhatási problémái, továbbá kiskorú gyermek nevelésének segítése esetén.

(3) E rendelet hatálybalépését követően társbérleti szerződés nem köthető.

(4) A bérlő a lakást, vagy a lakás egy részét albérlébe nem adhatja, a lakás használatát sem részben, sem egészben másnak semmilyen jogcímen át nem engedheti. A lakás jogosulatlan albérlébe adása azonnali hatályú felmondási okot keletkeztet a bérbeadó oldaláról.

7. A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

12. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadásának feltétele, hogy a bérlő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett – különösen egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő – távolléte alatt, erre hivatkozással 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 – felhívására – írásban tájékoztatja.

(2) A bérbeadó önkormányzat a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente kétszer – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzését tűrni köteles, ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, és a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belüli szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

13. §

(1) Az e rendelet 5. § (2) bekezdésének c) pontja szerinti feltétellel meghirdetett lakás esetében a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakás helyreállításának költségeit,
- b) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, valamint
- c) a munkálatok elvégzésének határidejét.

(2) A bérbeadó és a bérlő előzetes megállapodása alapján az (1) bekezdésben említett munkák számlával igazolt ellenértékét – a lakás műszaki átvételét követően – kell a bérbeadónak a bérlő részére megfizetni. A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak arról, hogy a költségek a lakbérben történő beszámítással is kiegyenlíthetők, vagy egy összegben kifizethetők. Amennyiben a lakásbérleti szerződés a költségek teljes beszámítása előtt megszűnik, a fennmaradó részt egy összegben kell kifizetni a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor.

(3) Amennyiben a tényleges ráfordítás költségei a tervezett költségeket meghaladják, a bérlő a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges többletkiadásainak a megfizetésére tarthat igényt.

(4) A bérbeadó a munkálatok elvégzésének határidejét – a bérlő kérésére – indokolt esetben, legfeljebb egy alkalommal meghosszabbíthatja.

(5) Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a lakásbérleti szerződésben meghatározott, vagy a bérbeadó által a (4) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a szerződést felmondhatja.

14. §

(1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás egyéb tartozékainak, berendezéseinek karbantartásával, felújításával, vagy azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cseréjével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

(2) A bérbeadáskor észlelt hibákat, hiányosságokat a bérbeadó köteles kijavítani, vagy pótolni. A bérlő és a bérbeadó megállapodása alapján a bérlő a hiányosságok kijavítását átvállalhatja, és lakbérbeszámítással élhet.

(3) A bérlő saját költségén köteles a gáz- és elektromos főző- és fűtőberendezések, vízmelegítők állapotát szakemberekkel megvizsgáltatni szükség szerint, vagy a lakás leltár szerinti átadását megelőzően.

(4) A bérlő a lakás műszaki állapota vagy más – a lakás használhatóságát csökkentő tényező alapján – indokolt esetben legfeljebb a bérleti díj 50 %-kal történő csökkentését kérheti. A lakbércsökkentésről – helyszíni vizsgálat után – az ok tételes megjelölésével, elhárításának időpontjával, vagy ha az nem lehetséges, ennek rögzítésével – a bérbeadó dönt.

15. §

(1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást saját költségén átalakítja, korszerűsíti.

(2) Az erről szóló megállapodást előzetesen írásba kell foglalni.

(3) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:

- a) konkrét megjelölését,
- b) befejezésének határidejét,
- c) költségeit és azok megfizetése feltételeit, módját, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.

(4) A bérbeadó – a bérlő kérésére – csak a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges mértéket meg nem haladó költségek megfizetését vállalhatja.

(5) A bérbeadó engedélye nélkül végzett beruházás költségeit a bérbeadó nem vállalhatja át. A bérlő - indokolt esetben az eredeti állapot helyreállítására kötelezhető.

(6) A költségek elszámolására a rendelet 12. § (2) bekezdését kell alkalmazni.

(7) A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a lakásbérleti szerződést – az e rendelet szabályai szerint megállapítható lakbér összegére is kiterjedően – módosítani kell, ha a lakás komfortfokozata megváltozott és a munkák költségeit a bérbeadó viseli.

(8) A felek egymással úgy is megállapodhatnak, hogy a bérleti jog megszűnésekor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben az ezzel kapcsolatban felmerülő költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.

(9) A (8) bekezdésben említett megállapodás csak akkor köthető meg, ha a bérlő vállalja, hogy legkésőbb a kiköltözését követő 8 napon belül a költségeket a bérbeadó részére egy összegben megtéríti.

8. A lakáshasználati díj

16. §

(1) A lakás jogcímnélküli használója, használati díjat köteles fizetni.

(2) Jogcím nélküli lakáshasználat esetén a lakásra megállapított bérleti díj 2 hónap elteltét követő naptól a lakásból való kiköltözésig a bérleti díj kétszerese havonta.

9. Befogadás és az elhelyezési kötelezettség vállalásának szabályai

17. §

(1) A bérlő, továbbá a bérlőtárs a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül fogadhatja be a lakásba:

- a) házasátársát,
- b) a gyermekét (örökbefogadott, mostoha,- és nevelt gyermekét)
- c) a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, valamint
- d) a szülőjét.

(2) A bérlő, továbbá a bérlőtárs kizárólag a Polgármester előzetes írásbeli hozzájárulása alapján fogadhatja be a lakásba:

- a) az (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó unokáját,
- b) az élettársát, valamint
- c) a testvérét.

(3) A befogadáshoz a Polgármester abban az esetben járulhat hozzá, ha a (2) bekezdésben meghatározott személy

- a) lakás tulajdonjogával, vagy önálló lakóegységnek minősülő használat szerint megosztott lakás résztulajdonával nem rendelkezik és
- b) a lakásban lakó személyek mindegyikére – az új beköltözővel együtt – legalább 6 m² lakószoba-terület jut.

(4) A befogadást a bérlő és a befogadni kívánt személy együttesen kérelmezik.

(5) A lakásbérleti szerződés megszűnését követően a - 16. § (1) bekezdésben említett - jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásból kötelesek kiköltözni.

10. A bérleti jog szüneteltetése

18. §

(1) A lakásbérleti szerződést a bérbeadó és a bérlő közös megegyezéssel szüneteltetheti, amennyiben a bérlő által bérelt lakásban olyan karbantartási vagy felújítási munkát kell elvégezni, amely a bérlő lakhatását akadályozza, és a munkálatok elvégzésének idejére a bérlő cserelakást nem tud felajánlani.

(2) A bérleti jog szüneteltetése idejére a bérlő a lakást kiürített állapotban adja át a bérbeadó részére.

(3) A bérleti jog szüneteltetése alatt a bérlőt bérleti díj és rezsiköltség nem terheli.

(4) A lakásbérleti jog szüneteltetése idejére a bérbeadó pénzbeli térítést nem állapít meg.

(5) A lakásbérleti szerződés időtartamát követően a határozott időre kötött bérleti szerződés időtartama nem hosszabbodik meg.

11. A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése, pénzbeli térítés

19. §

(1) A bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlő részére:

- a) másik lakást ad bérbe, vagy

- b) a másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli terítést fizet, vagy
- c) a másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli terítést fizet az Ltv. 23. § (3) bekezdésében meghatározottak szerint.

(2) Az (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján a bérlő:

- a) kevesebb szobaszámú, vagy kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb fokozatú,
- b) azonos szobaszámú, alapterületű, komfortfokozatú, de a településen vagy az épületen belül eltérő fekvésű, vagy
- c) nagyobb szobaszámú, vagy nagyobb alapterületű, vagy magasabb komfortfokozatú lakás bérbeadását kérheti.

(3) Az (1) bekezdés b)-c) pontjaiban foglalt esetekben a pénzbeli térítési összege:

- a) komfort nélküli lakásnál: 1.000,- Ft/m²
- b) magasabb komfortfokozat esetén az a) pontban említett térítés összeget komfortfokozatonként 10 %-kal növelni kell.
- c) a bérbeadó a pénzbeli térítést a lakás részére történő visszaadásakor – tartozásokkal csökkentve – egy összegben köteles a bérlőnek megfizetni.

(4) Határozott idejű vagy feltétellel kiutalt lakásbérleti jogának közös megegyezéssel, vagy a határidő lejárta, vagy a feltétel bekövetkezte miatti megszűnése esetén a bérlő másik lakásra vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

12. Külön szolgáltatás díja

20. §

A képviselő-testület külön szolgáltatási díjat nem állapít meg.

13. A lakbér és a lakbértámogatás

21. §

(1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét - a lakás alapvető jellemzőinek és fajtáinak figyelembevételével - a képviselő-testület határozza meg.

(2) A lakások lakbérének mértékét - külön kategóriába sorolva a szociális, és a költségelven bérbe adható bérlakásokat – a 3. melléklet tartalmazza.

22. §

(1) A szociális bérlakás bérlőjét lakbértámogatás illeti meg, amennyiben a bérlő háztartásában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének 200 %-át.

(2) A lakbértámogatás mértéke a megállapított lakbér 20 %-a.

(3) A jogosultság fennállása esetén a lakbértámogatás a kérelem benyújtását követő hó 1. napjától kerül megállapításra.

(4) A lakbértámogatás összege levonásra kerül a havi lakbér összegéből.

(5) A lakbértámogatásról megállapítása a Polgármester hatásköre.

(6) A lakbértámogatás évente felülvizsgálatra kerül. Amennyiben a felülvizsgálat során a lakbértámogatásra való jogosultság megszűnik, a lakbértámogatás a felülvizsgálat hónapjának utolsó napjával megszüntetésre kerül.

(7) A kérelmet a rendelet 4. melléklete szerinti formanyomtatvány benyújtásával lehet igényelni a Polgármesteri Hivatal szociális ügyintézőjénél. A kérelemhez csatolni kell a lakásbérleti szerződés fénymásolatát, valamint a család minden tagjára vonatkozóan az előző hónap jövedelemigazolását.

III. Fejezet *Önkormányzati helyiségek bérbeadása*

14. Az önkormányzati helyiségek bérbeadásának feltételei

23. §

(1) A bérbeadó az üres, nem lakás céljára szolgáló önkormányzat tulajdonában lévő helyiséget a (2) bekezdésben foglalt kivételektől eltekintve, csak pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbe.

(2) Nem kell pályázattal a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjét kijelölni:

- a) életvédelmi célokat szolgáló (pl. polgári védelmi) helyiségek,
- b) ha az önkormányzat képviselő-testülete községi érdekből valamelyik tevékenység meghonosításához, a községben történő telek vagy irodahely létesítése érdekében határozattal a helyiség felajánlásáról dönt,
- c) ha a bérbeadó a helyiséget ideiglenesen annak helyreállítása, felújítása, életveszély elhárítása érdekében kiürítette, de a kiürítés okának megszűnte után az eredeti hasznosításra vissza adja a bérlőnek.

24. §

(1) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadásra meghirdetett helyiség fekvési helyet, alapterületet, rendeltetését, felszereltségi állapotát,
- b) a helyiség felhasználásának célját (üzlet, műhely stb.) és az abban folytatható tevékenység megjelölését,
- c) a bérleti szerződés – határozatlan, határozott vagy feltétel bekövetkezéséig tartó - időtartamát,
- d) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges, a leendő bérlő által saját költségen elvégzendő építési munkákat és azok elvégzésének határidejét, továbbá az esetleges eredeti állapot helyreállítási kötelezettséget,
- e) a fizetendő bér mértékét,
- f) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét, továbbá a tárgyalás megtartásának helyét és időpontját.

(2) A pályázati hirdetményt a helyben szokásos módon legalább 15 napig a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján kifüggesztve, közszemlére kell tenni.

25. §

(1) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét és címét, a tevékenység folytatására feljogosító engedély másolatát,
- b) a nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.

(2) A pályázatokat a kitűzött határidő leteltét követően a soron következő testületi ülésen a képviselő-testület bírálja el.

(3) El kell utasítani a pályázatot, ha az

- a) nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek, vagy
- b) a pályázónak
 - ba) az önkormányzattal szemben helyiségbérlet díjhátraléka, vagy
 - bb) helyiségbérlettel kapcsolatos közüzemi díjhátraléka áll fenn, vagy

- c) öt éven belül önkormányzati helyiségre fennállott bérleti szerződését szerződésszegés miatt a bérbeadó a pályázat benyújtójával szemben felmondta.

26. §

- (1) A pályázat teljes körű lebonyolítása, elbírálása a képviselő-testület joga és hatásköre.
- (2) A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatát az előírt időben, és tartalommal benyújtotta.
- (3) A pályázók közül, az részesül előnyben, aki a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja.
- (4) A pályázat nyertese a bérbeadóval 8 napon belül bérleti szerződést köteles kötni, valamint a szerződés megkötésétől számított 15 napon belül köteles a helyiséget birtokba venni.
- (5) A (4) bekezdésben foglalt határidő elmulasztása esetén a bérbeadó a pályázót írásban nyilatkoztatja, hogy kéri-e a helyiség biztosítását vagy a szerződéskötéstől eláll.
- (6) A pályázat nyertesének visszalépése esetén a második legkedvezőbb ajánlattevővel kell a bérleti szerződést megkötöni.

27. §

- (1) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.
- (2) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, vagy berendezze. A bérlő köteles gondoskodni:
- a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, vagy cseréjéről,
 - b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat karbantartásáról,
 - c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, vagy cseréről,
 - d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, vagy tart üzemben,
 - e) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.
- (3) A bérbeadó a (2) bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott munkálatok, elvégzését átvállalhatja, ha a bérlő a munkák értékével emelt bér megfizetését vállalja.
- (4) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadási, vagy a bérbeadó hozzájárulásával átalakított, felújított állapotban és felszereltséggel köteles átadni.

15. A bérbeadói hozzájárulás feltételei

28. §

- (1) A bérbeadó a bérlő részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához akkor adhat hozzájárulást, ha:
- a) a bérlő által végzett és a befogadni kívánt személy által folytatni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja,
 - b) a befogadott személy vállalja, hogy a bérlő szerződésének megszűnése esetén cserehelyiségre nem tart igényt,
 - c) a befogadás nem további bérbeadásra, albérletbe adásra vagy egyéb módon történő használatába adásra irányul.

(2) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó előzetes hozzájárulásával másra átruházhatja, vagy elcserélheti. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

(3) A megállapodásoknak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség fekvése helyét,
- b) a helyiség alapterületét és az eddig fizetett bérleti díj összegét,
- c) az átvevő által folytatni kívánt tevékenység meghatározását,
- d) az átvevő nyilatkozatát arról, hogy a bérbeadó által a helyiség használati értékéhez igazodó újonnan közölt bérleti díj megfizetését vállalja.

(4) A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha az átvevő:

- a) az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
- b) tevékenysége külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik.

(5) A bérbeadó a hozzájárulás megadását közérdekből megtagadhatja.

(6) A bérlő az általa bérbe vett helyiséget további bérbeadás, albérlésbe adás, vagy egyéb módon más használatába adás útján nem hasznosíthatja.

16. Jogcím nélküli helyiséghasználat

29. §

(1) A helyiséget jogcím nélkül használó használó használati díjat kell fizetni.

(2) A jogcím nélküli használat esetén a helyiségre megállapított díj 2 hónap elteltét követő naptól a helyiségből való kiköltözésig a havi bérleti díj kétszerese.

IV. Fejezet

A lakások és helyiségek elidegenítésére vonatkozó szabályok

17. A lakások elidegenítése

30. §

Az elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítésére az önkormányzati vagyonról szóló önkormányzati rendelet előírásai az irányadóak.

31. §

(1) Az Ltv. 49. §-ban meghatározott bérlőket az általuk bérelt lakásra vonatkozóan elővásárlási jog illeti meg, amennyiben a képviselő-testület az eladásról dönt.

(2) Az önkormányzati lakás vételárát – ha a lakást a vételi jog vagy elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg – a hasonló adottságú lakások szakértői által igazolt helyi forgalmi értéke, valamint az Ltv-ben meghatározott figyelembevételével kell megállapítani.

(3) A vételárát az Ltv-ben meghatározottak alapján kell megállapítani.

32. §

(1) A lakás vételára egy összegben, vagy részletekben egyenlíthető ki.

(2) Az adásvételi szerződés megkötésekor amennyiben a vételár kiegyenlítése részletekben történik, és a vevő kéri, a megállapított vételár 20 %-át kell egy összegben megfizetni.

(3) Az első részlet befizetése után a fennmaradó hátralékra havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben úgy kell megállapítani, hogy 15 év alatt a teljes vételár megfizetésre kerüljön.

(4) A vételi jog alapján kötött adásvételi szerződéseknél a vevőt az adásvétel megkötésétől kamatfizetési kötelezettség terheli, melynek mértéke a pénztartozás esetére a Ptk. által meghatározott kamat.

(5) Szociális bérlakások értékesítése esetén az elővásárlási joggal rendelkező bérlőt nem terheli a (2) bekezdésben megállapított egy összegű befizetési kötelezettség.

33. §

(1) Ha a vevő a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti, akkor 10 % engedmény illeti meg. Ez a kedvezmény a vevőt a vételár hátralék egyösszegű kifizetése esetén is megilleti.

(2) Ha az önkormányzat a törvény alapján elővásárlási joggal érintett ingatlanra elővásárlást biztosít és az ingatlant el kívánja adni, az ingatlanra kapott árajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles a jogosulttal közölni. Ha az elővásárlásra jogosult az önkormányzathoz intézett nyilatkozatában az árajánlat tartalmát elfogadja a szerződés közöttük, jön létre. Az ajánlati kötöttség 2 hónapig terheli az önkormányzatot.

34. §

(1) A vételár hátralék törlesztése alól felmentés legfeljebb 3 hónapra adható, ha a vevő tartós (legalább 1 hónap) kórházi kezelésre szorul, vagy önhibáján kívül vagyoni helyzetébe lényeges romlás következik be. A törlesztési idő a felmentés idejével növekszik.

(2) A képviselő-testület az (1) bekezdés szerinti felmentés hatáskörét a polgármesterre átruházza.

(3) A vételárhátralék összege után a vevő a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben meghatározott kamatot köteles fizetni.

(4) Részletfizetés időszaka során harmadik személy javára történő elidegenítés esetén az ingatlanra bejegyzett elidegenítési tilalom csak abban az esetben oldható fel, amennyiben az eladó az önkormányzattól történt vétel során igénybe vett vételárhátralékot a lakás értékesítése előtt egy összegben az önkormányzatnak megtéríti.

35. §

(1) A vételi, vagy elővásárlási joggal nem érintett forgalomképes lakások vételára a bérlő által lakásra fordított és meg nem terített értéknövelő beruházások értékével csökkentett, szakértő által megállapított beköltözhető forgalmi érték, amelyet a vevő egy összegben tartozik megfizetni.

(2) Az esetleges részletfizetés tekintetében a képviselő-testület határoz.

18. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

36. §

Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek elidegenítésére az önkormányzati vagyonról szóló önkormányzati rendelet előírásai az irányadóak.

37. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségre a bérlőt (a bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.

(2) A helyiség vételára nem lehet kevesebb, mint a helyiség beköltözhető forgalmi értéke.

38. §

A lakások elidegenítéséből származó bevételei a meglévő önkormányzati lakások felújítására és új lakás építésére használhatók fel.

V. Fejezet *Záró rendelkezések*

39. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

40. §

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 16/2006.(VIII.17.) önkormányzati rendelet.



Molnár János
polgármester



dr. Vincze Anita jegyző
névében és megbízásából



Potornainé Szűcs Katalin
aljegyző

Berekfürdő Községi Önkormányzat tulajdonában lévő szociális bérlakások

1. Berekfürdő belterületi 328/14 hrsz-ú, természetben a Tatárülés u. 21. sz. alatt található lakás. Összkomfortos. Helyiségei: konyha 9,6 m², szoba 13,4 m², előszoba 7,0 m², szoba 12,6 m², fürdőszoba 9,0 m², kamra 2,5 m², WC 2,0 m², közlekedő 2,9 m², szélfogó 3,6 m². Összesen 62,6 m².
2. Berekfürdő belterületi 328/15 hrsz-ú, természetben a Tatárülés u. 23. sz. alatt található lakás. Összkomfortos. Helyiségei: nappali/konyha 19,5 m², előszoba 8,86 m², fürdőszoba 8,86 m², szoba 12,6 m², szoba 12,6 m², közlekedő 5,59 m², kamra 2,9 m², WC 2,8 m². Összesen 73,71 m².
3. Berekfürdő belterületi 328/16 hrsz-ú, természetben a Tatárülés u. 25. sz. alatt található lakás. Összkomfortos. Helyiségei: konyha 9,6 m², szoba 13,4 m², előszoba 7,0 m², szoba 12,6 m², fürdőszoba 9,0 m², kamra 2,5 m², WC 2,0 m², közlekedő 2,9 m², szélfogó 3,6 m². Összesen 62,6 m².
4. Berekfürdő belterületi 328/17 hrsz-ú, természetben a Tatárülés u. 27. sz. alatt található lakás. Összkomfortos. Helyiségei: nappali/konyha 19,5 m², előszoba 8,86 m², fürdőszoba 8,86 m², szoba 12,6 m², szoba 12,6 m², közlekedő 5,59 m², kamra 2,9 m², WC 2,8 m². Összesen 73,71 m².
5. Berekfürdő, Gárdonyi Géza u. 18. sz. alatt található lakás. Összkomfortos. Helyiségei: előszoba 20,62 m², étkező 16,41 m², fürdőszoba 5,85 m², szoba 22,63 m², konyha 8,50 m², kamra 2,70 m². Összesen 76,71 m².

**Berekfürdő Községi Önkormányzat tulajdonában lévő költségáron meghatározott lakbérű
bérakások**

1. Berekfürdő belterületi 328/21 hrsz-ú, természetben a Veres Péter u. 30. sz. alatt található lakás. Összkomfortos. Helyiségei: szoba 20,06 m², étkező/előtér 10,95 m², konyha 7,96 m², kamra 2,0 m², fürdőszoba 3,6 m², előtér 1,8 m², WC 1,28 m², lépcső 4,2 m², tetőtéri szoba 1 7,58 m², tetőtéri szoba 2 9,25 m², előtér/dolgozó 10,7 m², tetőtéri szoba 3 16,35 m², fürdőszoba 3,1 m². Összesen 98,83 m².
2. Berekfürdő belterületi 328/20 hrsz-ú, természetben a Veres Péter u. 32. sz. alatt található lakás. Összkomfortos. Helyiségei: szoba 20,06 m², étkező/előtér 10,95 m², konyha 7,96 m², kamra 2,0 m², fürdőszoba 3,6 m², előtér 1,8 m², WC 1,28 m², lépcső 4,2 m², tetőtéri szoba 1 7,58 m², tetőtéri szoba 2 9,25 m², előtér/dolgozó 10,7 m², tetőtéri szoba 3 16,35 m², fürdőszoba 3,1 m². Összesen 98,83 m².
3. Berekfürdő belterületi 328/19 hrsz-ú, természetben a Veres Péter u. 34. sz. alatt található lakás. Összkomfortos. Helyiségei: szoba 20,06 m², étkező/előtér 10,95 m², konyha 7,96 m², kamra 2,0 m², fürdőszoba 3,6 m², előtér 1,8 m², WC 1,28 m², lépcső 4,2 m², tetőtéri szoba 1 7,58 m², tetőtéri szoba 2 9,25 m², előtér/dolgozó 10,7 m², tetőtéri szoba 3 16,35 m², fürdőszoba 3,1 m². Összesen 98,83 m².
4. Berekfürdő belterületi 328/18 hrsz-ú, természetben a Veres Péter u. 36. sz. alatt található lakás. Összkomfortos. Helyiségei: szoba 20,06 m², étkező/előtér 10,95 m², konyha 7,96 m², kamra 2,0 m², fürdőszoba 3,6 m², előtér 1,8 m², WC 1,28 m², lépcső 4,2 m², tetőtéri szoba 1 7,58 m², tetőtéri szoba 2 9,25 m², előtér/dolgozó 10,7 m², tetőtéri szoba 3 16,35 m², fürdőszoba 3,1 m². Összesen 98,83 m².
5. Berekfürdő, Berek tér 1., az orvosi rendelővel egybeépített, kizárólag házi orvos részére létesült lakás

Berekfürdő Községi Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások bérleti díja

1. Szociális bérlakások bérleti díja:

a) Kisebb alapterületű (62,6 m²) lakások esetén (Berekfürdő, Tatárülés u. 21. és 25. sz. alatti lakások): **25.308 Ft/hó**. A rendelet 8. § (1) bekezdése szerinti 5 év letelte után a 6. évben **30.622 Ft/hó** alapidj, mely a következő évtől az alapidj 10 %-ával emelkedik

b) Nagyobb alapterületű (73,71 m²) lakások esetén (Berekfürdő, Tatárülés u. 23. és 27. sz. alatti lakások): **29.799 Ft/hó**. A rendelet 8. § (1) bekezdése szerinti 5 év letelte után a 6. évben **34.798 Ft/hó** alapidj, mely a következő évtől az alapidj 10 %-ával emelkedik.

c) Gárdonyi Géza utca 18. sz. alatti lakás bérleti díja: **31.013 Ft/hó**

2. Költségáron meghatározott lakbérű bérlakások bérleti díja

a) Berekfürdő, Veres Péter utca 30, 32, 34, 36. sz. alatti lakások esetén: **50.718 Ft/hó**

b) Orvosi rendelővel egybeépített lakás bérleti díja: -----

¹ A 3. melléklet a Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2023. (XII. 5.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg, 2024.01.01-i hatállyal.

Kérelem lakbértámogatás megállapítására

1. Személyes adatok

- 1.1. Név: _____
- 1.2. Születési név: _____
- 1.3. Születési hely, év, hónap, nap: _____
- 1.4. Anyja neve: _____
- 1.5. Családi állapota: _____
- 1.6. TAJ száma: _____
- 1.7. Lakóhely (bejelentett): _____
- 1.8. Tartózkodási hely (bejelentett): _____
- 1.9. Egyéb elérhetőség (cím, telefon): _____

1.10. A kérelmező háztartásában élők személyi adatai:

Név	TAJ szám	Anyja neve	Születési hely, idő	Rokoni kapcsolat

2. Jövedelmi adatok

A jövedelem típusai	A kérelmező jövedelme	A kérelmezővel közös háztartásban élő személyek jövedelme				
		házas-társ/ élettárs	gyermek:	gyermek:	egyéb személy:	Összesen
Nettó jövedelmet csökkentő tényező (tartásdíj összege)						

Felelősségem tudatában kijelentem, hogy a saját, valamint a háztartásomban élő személyek – a kérelem beadását megelőző – havi nettó jövedelme az alábbi:

3. Nyilatkozatok:

3.1. Nyilatkozom, hogy hozzájárulok a kérelemben szereplő adatoknak az eljárás során történő felhasználásához.

3.2. Anyagi és büntetőjogi felelősségem tudatában nyilatkozom, hogy a kérelemben szereplő adatok a valóságnak megfelelnek.

3.3. Tudomásul veszem, hogy a kérelemben közölt adatok valódiságát a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 10. § (7) bekezdése alapján a szociális hatáskört gyakorló szerv – az állami adóhatóság illetékes igazgatósága útján ellenőrizheti.

Berekfürdő, _____ év _____ hónap _____ nap

kérelmező aláírása

háztartás nagykorú tagjainak aláírása