

A Piliscsabai Önkormányzat 4/2008. (II. 28.) ör. rendelete a lakások és helyiségek bérletéről, valamint a lakbérek mértékéről

Piliscsaba Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: lakástörvény) 3. § (1)-(2) bekezdése, 4. § (3) bekezdése, 19. §, 20. § (3) bekezdése, 21. § (6) bekezdése, 23. § (3) bekezdése, 27. § (2) bekezdése, 33. § (3) bekezdése, 34. § és 84. § (2) bekezdése felhatalmazása alapján, a következő rendeletet alkotja:

A rendelet célja

1. §

A rendelet célja, hogy a lakástörvénnyel összhangban - a polgári jog alapelveit szem előtt tartva - megteremtse az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokkal való eredményesebb gazdálkodás feltételeit.

A rendelet hatálya

2. §

A rendelet hatálya kiterjed, az Önkormányzat tulajdonában álló minden önkormányzati lakásra (továbbiakban: önkormányzati lakás) - ideértve a lakástörvény hatálybalépésekor szolgálati bérlakásoknak minősülő lakásokat is. A rendelet *1. számú függeléke* tartalmazza a rendelet hatálya alá tartozó lakásokat komfortfokozat, alapterület és cím szerint.

Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei

3. §

- (1) Az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadási jogokat és kötelezettségeket - a 9. §-ban foglaltak kivételével - a Képviselő-testület gyakorolja.
- (2) A 9. §-ban foglaltak tekintetében a bérbeadási jogokat az SZMSZ-ben erre felhatalmazott szakbizottság gyakorolja.
- (3) Az önkormányzati lakás bérbeadása iránti kérelmet az *1. számú melléklet* szerinti formanyomtatványon, az ott meghatározott mellékletekkel a Jegyzőhöz kell benyújtani.
- (4) A Képviselő-testület a tárgyévet megelőző év november 30.-ig évente meghatározza, hogy az adott év január 1-jétől december 31-ig várhatóan megüresedő önkormányzati lakások bérbeadásakor mely bérbeadási formák élveznek elsőbbséget.
- (5) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi, mely ellenőrzés módját és idejét a bérleti szerződésben szabályozzák felek.

4. §

- (1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (2) A rendelet hatálya alatt életvitelszerűen történő lakásnak minősül: amennyiben bérlőnek nincsen más bejelentett lakcíme, nincsen más lakhatási lehetősége, és rendszeresen, az év legalább 11 hónapjában a lakásban lakik, ott él, mindennapi személyes használati tárgyait, és az életvitelhez szükséges alapvető felszerelését ott tartja.
- (3) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók csak egy önkormányzati lakásra köthetnek szerződést.

- (4) Önkormányzati lakás csak másik önkormányzati lakásra cserélhető.
- (5) A bérlő lakását albérletbe nem adhatja.
- (6) Önkormányzati lakás nem lakás céljára csak kivételesen adható bérbe azzal a feltétellel, ha a lakásban, vagy a lakás egy részében folytatni kívánt tevékenység a lakosság szolgáltatásokkal való jobb ellátását szolgálja.

Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei

5. §

Az önkormányzati lakásokat

- a)* szolgálati jelleggel,
 - b)* lakáspályázat elnyerésének jogcímén (szociális helyzet és piaci viszonyok),
 - c)* a bérleti jogviszony folytatása jogcímén,
 - d)* lakáscsere jogcímén és
 - e)* elhelyezési kötelezettség jogcímén
- lehet bérbe adni.

Önkormányzati lakások bérbeadása szolgálati jelleggel

6. §

- (1) Szolgálati jelleggel önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki az önkormányzat polgármesteri hivatalával vagy az önkormányzat intézményeivel köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszonyban, vagy egyéb munkaviszonyban áll, illetve a munkavállalónak a nagyközségben való letelepedése a település érdekét szolgálja.
- (2) Az önkormányzati tulajdonú lakóépületben lévő orvosi lakás annak adható bérbe, aki Piliscsaba nagyközség háziorvosi teendőit látja el.

7. §

- (1) Az önkormányzati lakás szolgálati jelleggel csak meghatározott időre, de legfeljebb a közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszony, illetve a munkaviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.
- (2) A benyújtott kérelmek elbírálásánál a munkáltató véleményét ki kell kérni.
- (3) A kérelem teljesítésénél előnyt jelent:
 - a)* ha a munkavállaló jelenleg nehéz lakáskörülmények között él, lakhatása nem megoldott és az belátható időn belül nem is megoldható.
 - b)* ha a munkavállaló felújításra szoruló önkormányzati lakást is elfogad és vállalja annak saját költségén történő helyrehozatalát, a bérbeadóval e tárgyban kötött megállapodás keretei között,
 - c)* ha munkavállaló három évnél hosszabb ideje áll közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban,
 - d)* ha a munkavállalónak a nagyközségben való letelepedése a település érdekét szolgálja.
- (4) A 6. § (1)-(2) bekezdésében rögzített feltétel megszűnését, illetve a határozott idő elteltét követő 60 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

Önkormányzati lakások bérbeadása pályázati elbírálással

8. §

Önkormányzati lakások pályázati elbírálással

- a) szociális helyzet vagy
 - b) piaci viszonyok
- alapján adhatók bérbe.

9. §

(1) Szociális helyzet alapján pályázók esetén az önkormányzati lakások bérbeadása során érvényesítendő szociális, jövedelmi, vagyoni feltételek a következők:

- a) a bérlő vagy házastársa (élettársa), illetve a vele együttlakó vagy együttköltöző közeli hozzátartozója tulajdonában, hasznélvezetében nincs másik beköltözhető lakása, és
- b) mind a bérlő családja, mind az együttköltöző közeli hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a másfélszeresét, és
- c) a bérlő családja nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 50-szeresét meghaladja, és
- d) a bérlő a bérbeadást megelőző 5 éven belül nem mondott le önkormányzati lakása bérleti jogáról, illetve beköltözhető ingatlanát nem idegenítette el.

(2) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén határozott idejű, de legalább egy évre szóló szerződést kell kötni a bérlővel.

(3) Ha a bérlőnek a bérleti szerződés időtartama alatt szociális jövedelmi, vagyoni viszonyai változatlanul megfelelnek az előírt feltételeknek, akkor kérelmére vele három évre újabb bérleti szerződést köthet. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt 90 nappal kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

(4) Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt szociális lakásokra vonatkozó feltételeknek nem felel meg, úgy a feltételek vállalása esetén a piaci viszonyok alapján történő bérbeadásra vonatkozó feltételek szerint kell vele bérleti szerződést kötni.

(5) Amennyiben a volt bérlő a piaci viszonyok alapján történő bérbeadás feltételeinek teljesítését nem vállalja, úgy a lakást a vele ott élőkkel együtt köteles 60 napon belül elhagyni.

(6) Bérlő a vagyoni viszonyában beálló változást köteles haladéktalanul a Jegyzőnek bejelenteni.

10. §

(1) Önkormányzati lakás piaci viszonyok alapján történő bérbeadásakor a bérleti szerződést határozatlan időre kell megkötni a bérlővel. A szerződés bármilyen okból történő megszűnése, vagy megszüntetése esetén a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkel együtt.

(2) Önkormányzati lakás piaci viszonyok alapján történő bérbeadása során előnyt élveznek azok a fiatal gyermekes házaspárok, ahol a felek a 35 évet nem töltötték be.

A pályázati eljárás szabályai

11. §

(1) A meghatározott feltételek szerinti pályázatot a bérbeadó írja ki. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot meg kell

jelentetni a Piliscsabai Polgárban, Piliscsaba hivatalos honlapján, és ki kell függeszteni a Polgármesteri Hivatal hirdető tábláján.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadás jogcímét és az e rendeletben meghatározott pályázati feltételeket,
- b) a meghirdetett önkormányzati lakás műszaki állapotát és egyéb jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),
- c) a lakbér összegét,
- d) az önkormányzati lakás megtekintésének lehetőségére vonatkozó tájékoztatást,
- e) a pályázat benyújtásának és elbírálásának határidejét,
- f) az egyéb pályázati feltételeket.

(3) A pályázatot írásban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) azokat az adatokat, melyek azt igazolják, hogy a kiírt pályázati feltételeknek megfelel,
- b) a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.

(4) Az érvényes pályázatokat Piliscsaba Nagyközség SZMSZ-ében erre felhatalmazott szakbizottság javaslatára a Képviselő-testület bírálja el a pályázati határidőt követő 30 napon belül.

Önkormányzati lakások bérbeadása bérleti jogviszony folytatása jogcímén

12. §

Önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén az a személy, akit a lakástörvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(1) Az önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén a lakásban visszamaradt eltartó a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha

- a) a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult, és
- b) az eltartó a szerződésben vállalt tartási - vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti - kötelezettségét teljesítette,
- c) továbbá a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

A bérlőtársi szerződés

13. §

(1) Bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.

(2) 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.

(3) Bérlőtársi szerződést kell kötni - a házastárs önkormányzati lakásba történt beköltözésének időpontjától függetlenül - a bérlő, és a vele együttlakó házastársa közös kérelmére.

Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

14. §

(1) Az önkormányzati lakásba a bérlő, a házastársán, gyermekén (örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermekén) és annak házastársán, jogszerűen befogadott gyermekétől született

unokáján, valamint szülőjén (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülőjén) kívül más személyt az e rendelet tiltó szabályait is figyelembe véve, csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell a Polgármesteri Hivatalnál benyújtani.

(3) A kérelemhez csatolni kell:

a) a bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 3 napon belül bejelenti, és ezt a bérbeadó felé igazolja;

b) a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.

A lakbér mértéke és fizetése

15. §

(1) Önkormányzati lakás bérlése esetén a fizetendő lakbér mértékét a hatályos költségvetési rendeletben szabályozza az önkormányzat.

(2) A lakbér mértékét az önkormányzat évenként felülvizsgálja, és a költségvetési koncepció elfogadásakor meghatározza a következő évi lakbér összegét.

(3) Az önkormányzati lakás bérlője a lakbért minden hónap 10-ig köteles megfizetni az erre rendszeresített bizonylaton.

(4) a hatályos költségvetési rendeletben meghatározott lakbér mértéke nem foglalja magába:

- közüzemi költségek díját
- társasházak közös költségét
- rendes fenntartással járó költségeket.

A lakásbérlet megszűnése

16. §

(1) A szerződés megszűnik, ha

a) a bérbeadó és a bérlő a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,

b) a lakás megsemmisül;

c) az arra jogosult felmond;

d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;

e) a bérlő a lakást elcseréli;

f) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították;

g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;

h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

(2) A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

Az önkormányzati lakásban jogcím nélkül tartózkodó személyek elhelyezése
17. §

(1) Ha az önkormányzati lakásban olyan személy marad vissza, aki sem a lakástörvény, sem a jelen rendelet előírásai alapján nem tarthat igényt elhelyezésre, az önkormányzati lakást köteles 30 napon belül elhagyni.

(2) Ha a lakást jogcím nélkül használó lakáselhagyási kötelezettségének nem tesz eleget, az önkormányzati lakás elhagyásának megtörténteig az önkormányzati lakás használatának első 2 hónapjában az önkormányzati lakásra megállapított lakbér mértéknek megfelelő, 3-6 hónap között a lakbér kétszeres összegének megfelelő, azt követően a lakbér háromszoros összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni.

Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezések
18. §

A bérbeadó - jogszabály 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 jutottak.

Záró rendelkezések
19. §

Jelen rendelet kihirdetése napján lép hatályba, rendelkezéseit a bevezetésekor érvényes lakásbérleti szerződések tekintetében 2008. július 1-től kell alkalmazni.

Piliscsaba, 2008. február 26.

Kasza Péter
polgármester

Tóth Tivadar
jegyző

A rendeletet kihirdettem 2008. február 28.

Tóth Tivadar
jegyző

KÉRELEM
önkormányzati lakás bérbevételére

Kérelmező neve:
személyi ig. száma:
Anyja neve:
Születési hely: idő:
Családi állapota:
Állandó bejelentett lakcíme:
Tartózkodási helye, ha ez nem azonos az előző címmel.
.....
A lakásba vele együtt költöző személyek (a születési év és a rokonsági fok megjelölésével):
.....
.....
.....
Munkahely neve, címe:
Foglalkozása, beosztása:
Jelen munkáltatónál a munkaviszony kezdete:
Nettó havi átlagjövedelme:
A vele közös háztartásban élők nettó havi átlagjövedelme.

Dátum:

.....
kérelmező

A kérelemhez csatolni kell:

- 1. A havi átlagjövedelemre, illetve egyéb, rendszeres jövedelemre vonatkozó igazolást.*
- 2. Jelenlegi lakáskörülményeinek leírását (milyen lakásban, milyen minőségben, hányadmagával lakik stb.)*

A lakás szolgálati jelleggel történő bérbeadása esetén:

- 1. Kinevezésre, alkalmazásra vonatkozó okirat másolatát.*
- 2. A munkáltató javaslatát, véleményét.*

A lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén:

- 1. A rendelet 9. § (1) a), c) és d) pontjára vonatkozó nyilatkozatot.*

A 4/2008. (II. 28.) Piliscsabai ör. 1. számú függelék

Önkormányzati tulajdonú bérlakások		
Lakás jellege	m²	Lakás címe
<i>Szociális bérlakás</i>		
komfort nélküli	55	Máriapark u. 31.
komfortos	53	Egyetem u. 9. III.lh. I/2.
komfortos	27	Egyetem u. 9. II.lh. I/21.
komfortos	53	Egyetem u. 9. II.lh. I/19.
<i>Nem szociális bérlakás</i>		
komfort nélküli	50	Kálvária u. 17/b.
összkomfortos	37	Egyetem u. 3.I.lh. fszt/1.
összkomfortos	27	Egyetem u. 9. I.lh. I/3.
összkomfortos	27	Egyetem u. 9. I.lh. I/2.
összkomfortos	28	Egyetem u. 7. II.lh. III/30.
<i>Szolgálati lakás</i>		
komfortos	85	Szent István király útja 32.