

Mocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról

Mocsa Község Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. melléklet a)-tól l)-ig és o)-tól -r)-ig pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Az önkormányzati lakás bérbé adásának feltételei, jogcíme, igénylése és a lakásbérleti szerződés megkötése

1. §

(1) A költségelven bérbé adott önkormányzati bérlakásban (a továbbiakban: bérlakás) fizetendő lakbér mértéke: 2911 Mocsa, Kocsi utca 3. 1005 hrsz. (81 m²) 50.000 Ft/hó.

(2) A lakbér emelésének szükségességét és mértékét a Képviselő-testület évente jogosult felülvizsgálni.

(3) A bérbeadó az alábbi külön szolgáltatásokat biztosítja:

- a) vízellátás és csatornahasználat,
- b) gáz fűtés,
- c) melegvíz-ellátás és
- d) villamos energia-ellátás.

(4) A külön szolgáltatásokról a szolgáltatók a bérbevevő részére havonta számlát bocsátanak ki.

2. §

(1) A bérlakás bérbeadási feltételeiről a Képviselő-testület dönt, amelyről hirdetményt tesz közzé. A bérlakást az Önkormányzat honlapján, illetve a helyben szokásos módon szükséges meghirdetni.

(2) A bérlakás igénylést írásban kell benyújtani, melyhez mellékelni kell:

- a) a jövedelmet bizonyító, hiteles egy hónapnál nem régebben kiadott bizonylatot és
- b) a személyes nyilatkozatot az igénylő és vele együtt lakó közeli hozzátartozók vagyoni helyzetéről.

(3) Az (2) bekezdés szerinti igénylést a Mocsai Közös Önkormányzati Hivatalba kell eljuttatni, személyesen, vagy postai úton.

(4) A bérlakás bérlőjének személyéről a Képviselő-testület dönt, az igénylés beérkezését követő képviselő-testületi ülésen.

(5) Bérlakásra nem jogosult, akinél az egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakók számát figyelembe véve az egy főre jutó nettó jövedelem meghaladja a bérlakásra benyújtott kérelme időpontjában a havi nettó 150.0000 Ft-ot.

(6) A bérleti szerződés megkötésére a Képviselő-testület döntése alapján a polgármester jogosult.

(7) A bérleti szerződést határozatlan vagy határozott időre lehet kötni. A bérlő a határozott idejű szerződés megszűnését megelőzően legalább 30 nappal kérheti annak meghosszabbítását. A bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg óvadékot nem kell fizetni.

(8) A bérlakásban az Önkormányzat egy naptári éven belül egy alkalommal lefolytatja a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 12. § (4) bekezdésben meghatározott ellenőrzést. A bérlakás ellenőrzésére a polgármester jogosult.

2. A bérlőtársi és társbérlői szerződés

3. §

(1) Bérlakásra bérlőtársi szerződés – a házastársak közös kérelmére- köthető.

(2) Önkormányzati tulajdonban társbérleti jogviszony nem létesíthető.

3. Hozzájárulás a bérlakásba történő befogadáshoz

4. §

(1) Bérlő a bérlakásba házastársán, gyermekén, befogadott gyermekének a gyermekén, valamint szülőjén – mely személyek befogadásáról köteles Bérbeadót értesíteni - kívül más személyt csak a Polgármester előzetes írásbeli hozzájárulása esetén fogadhat be. A hozzájárulás a bérlő és az általa befogadni kívánt személy közös, írásban benyújtott, indoklásokkal ellátott kérelmére adható meg.

(2) A befogadáshoz való hozzájárulás elhelyezési igényt nem keletkeztet.

(3) A hozzájárulást a polgármester megtagadja, ha a befogadandó személy saját tulajdonú lakóingatlannal rendelkezik.

4. A bérbeadói jogok és kötelezettségek

5. §

(1) Amennyiben a bérlő a bérlakás rendeltetésszerű használatához szükséges a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben a bérbeadó kötelezettségeként megállapított munkálatokat végez el bérbeadó előzetes hozzájárulása alapján, úgy ezen költségek a bérleti díjba beszámításra kerülnek, melyről bérlő bérbeadóval külön megállapodást köt.

(2) Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetők el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 18. § (1) bekezdése értelmében.

(3) A szünetelés időtartamát a bérbeadó és a bérlő együttesen írásban köteles rögzíteni 15 nappal a munkálatok megkezdése előtt.

5. Az albérletbe adás szabályai

6. §

Bérlakás albérletbe történő adását kizárja az önkormányzat.

6. Lakáshasználati díj

7. §

Az a személy, aki a bérlakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével lakáshasználati díjat köteles fizetni, melynek összege a bérlakásra megállapított alaplakbér összegének 300 %-a.

7. A lakásbérlet megszűnése

8. §

- (1) Amennyiben a határozatlan időre kötött lakásbérleti jogviszony a bérlő felmondása esetén cserelakás biztosítása nélkül szűnik meg, a bérlő pénzbeli térítésként a felmondást megelőző havi lakbérére tarthat igényt.
- (2) A lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén az önkormányzat másik lakás bérbeadását nem biztosítja. A bérlő pénzbeli térítésre a közös megegyezéssel történő megszűnés esetén egy havi lakbér mértékének 1%-ával megegyező pénzbeli térítési díjra tarthat igényt.
- (3) A pénzbeli térítés megfizetése iránti igény a szerződés megszüntetését követő 8 napon belül írásban kérelmezhető, melynek megítéléséről a képviselő-testület dönt. A határidő lejártá jogvesztő. A pénzbeli térítés házipénztárban történő kifizetésére a képviselő-testületi döntést követő 5 napon belül kerül sor.
- (4) Bérlő a bérleti szerződés fennállásáig köteles a bérlakást életvitelszerűen lakni.
- (5) A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban, hitelesnek elfogadható okirat – orvosi, munkahelyi, iskolai igazolás – alapján a bérbeadó részére bejelenteni, illetve igazolni.
- (6) Indokolt távollét: egészségügyi ok, munkahelyi kiküldetés, tanulmányok folytatása.

9. §

- (1) A bérleti szerződés megszűnése után a bérlakásban visszamaradó és lakásbérleti jogviszony folytatására nem jogosult személy:
 - a) amennyiben jogszabály alapján elhelyezéséről az önkormányzat köteles gondoskodni, úgy az önkormányzat Képviselő-testület döntése alapján köthető a visszamaradó személlyel bérleti szerződés.
 - b) amennyiben elhelyezéséről sem jogszabály, sem szerződés alapján nem köteles az önkormányzat gondoskodni, úgy abban az esetben is az a) pont szerinti döntést az önkormányzat képviselő-testülete hozza meg.

(2) Ha a szociális intézményből elbocsátott személy az intézménybe utaláskor a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés nélkül mondott le és amennyiben megfelel e rendeletben foglalt feltételeknek, úgy ez irányú kérelme esetén az önkormányzat képviselő-testülete a kérelem benyújtását követő ülésén dönt a bérlakás iránti kéreleméről.

(3) Ha a bíróság a házasság felbontása során valamelyik felet kötelezi a bérlakás elhagyására az önkormányzat elhelyezési kötelezettségének kimondása mellett, az elhelyezésre jogosultat az önkormányzati bérlakás 1 éves bérlete illeti meg, amennyiben megfelel e rendeletben foglalt feltételeknek. Az ilyen elhelyezés azonban nem előzheti meg a bérbeadó egyéb elhelyezési kötelezettségét.

(4) A lakásbérlet megszűnésekor a bérlő a lakást és a lakásberendezést rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles visszaadni.

(5) A lakás és a lakásberendezés rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban való visszaadása során felmerülő költségek a bérlőt terhelik.

10. §

A település önkormányzatának nincs gazdasági társasága. Költségvetési szerve részére a feladatai ellátáshoz bérlakást nem ad bérbe.

8. A lakások elidegenítésének szabályai

11. §

(1) A Képviselő-testület egyedi döntése alapján elidegenítésre kijelölheti az önkormányzat tulajdonában álló határozott vagy határozatlan időre bérbe adott bérlakást.

(2) Az elidegenítésre történő kijelölésről az elővásárlási joggal érintett bérlakás bérlőjét írásban nyilatkoztatni kell a vételi szándékról.

(3) A bérlő elővásárlási jogával akkor élhet, ha a bérbeadóval szemben lakbér, közüzemi vagy egyéb díjtartozása, köztartozása nincs.

(4) Az elővásárlási jog jogosultja vételi szándékának írásos bejelentését követő 30 napon belül a bérlakás forgalmi értékének megállapítására független ingatlanszakértőt kell kirendelni. Az ingatlanszakértő költsége a vevőt terhelik.

(5) Amennyiben a bérlakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a bérlakás eladási ára nem lehet kevesebb az ingatlan forgalmi értékénél.

12. §

(1) Az elővásárlásra jogosult kérelmére történő - minimum 15 évi részletfizetés esetén - a szerződéskötésekor egy összegben kell megfizetni a vételár 20 %-át.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult a vételárat egy összegben fizeti meg, úgy a vételárból 1 % árengedmény illeti meg.

- (3) Ha az elővásárlásra jogosult 15 év időtartamú törlesztésre kötött szerződést, de a vételárhátralékot a szerződés lejáratára előtt egy összegben megfizeti, a vételárhátralékot évi 0,01 %-kal csökkenteni kell.
- (4) Az első vételárrészlet befizetés után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.
- (5) A kamat összege azonos a mindenkori jegybanki alapkamat összegével.
- (6) A kamat megfizetése alól mentesség nem adható.
- (7) A tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni.
- (8) Amennyiben a vevő részletfizetési kötelezettségének 3 hónapot meghaladóan - külön fizetési felszólítás ellenére - nem tesz eleget, akkor az önkormányzat az adásvételi szerződéstől írásbeli egyoldalú nyilatkozatával elállhat.
- (9) Amennyiben a bérlakást nem az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg az eladás feltételei az (1) – (8) bekezdésben foglaltak értelemszerű alkalmazásával történik.
- (10) Ha az elővásárlási jog gyakorlója ingatlan vagyonnal nem rendelkezik és a havi jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét nem haladja meg, akkor:
- az (1) bekezdésben rögzített 15 éves időtartamra szóló részletfizetési kedvezmény legfeljebb 16 éves időtartamra történő növelésére,
 - az (5) bekezdés szerinti szerződéses kamat évi 0,01 %-kal történő csökkentésére,
 - az (1) bekezdés szerinti, vételár 20 %-os mértékű első törlesztő részlet mértékének 0,5 %-kal történő csökkentésére,
 - a (2) bekezdés szerinti vételár egy összegben történő megfizetése esetén a vételárból 2% árendedményre és
 - a (3) bekezdés szerinti vételárhátralék egy összegben történő megfizetése esetén a vételárhátralék 0,02 %-kal történő csökkentésére jogosult.

13. §

- (1) Az értékesítés előkészítésére és lebonyolítására a Képviselő-testület ad megbízást az arra jogosult és alkalmas szervezeteknek, személyeknek.
- (2) Az értékesítéssel megbízott feladata az értékesítés előkészítése, az eladási ajánlat megtétele, az adásvételi szerződés felülvizsgálata, valamint az eladó jogainak érvényesítése. Az adásvételi szerződés elkészítésével, a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével, az illeték megfizetésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.
- (3) Az elővásárlási jog jogosultjának az eladási ajánlatra tett írásbeli nyilatkozatától számított 60 napon belül az adásvételi szerződést meg kell kötni. Amennyiben a vételre jogosult a szerződést e határidőn belül nem köti meg, a vételi ajánlat hatályát veszti.
- (4) A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

14. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő, elővásárlási joggal nem érintett, üresen álló lakás értékesítéséről a képviselő-testület - vagyongazdálkodás szabályainak figyelembe vételével - dönt.

9. Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása

15. §

(1) Mocsa Község Önkormányzata a bérlakás elidegenítéséből származó bevételét elkülönített számlán kezeli.

(2) Az önkormányzat a bérlakás elidegenítésből származó bevételét az alábbi célokra fordíthatja:

- a)* a tulajdonában lévő épületek felújítására és azzal együtt végzett korszerűsítésére,
- b)* új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,
- c)* község rehabilitációra és
- d)* településrendezési tervek szerint lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére, építési telkek kialakítására.

10. Záró rendelkezések

16. §

Hatályát veszti Mocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének Mocsa Község Önkormányzatának tulajdonában álló bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 2/2020.(III. 11.) önkormányzati rendelete.

17. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

Részletes indokolás

Az 1–17. §-hoz

Az 1–17. §-hoz

A rendelet felülvizsgálata és aktualizálása indokolt.

Előzetes hatásvizsgálat

Mocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének /2023. (.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Törvény) 17.§ (1) bekezdése alapján az előzetes hatásvizsgálattal a jogszabály előkészítője felméri a jogszabály változás előzetes következményeit. A Törvény 17. § (2) bekezdése alapján az előzetes hatásvizsgálat keretében az alábbi tényezők vizsgálata szükséges:

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A rendelet-tervezetnek társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása nincs.

A rendelettervezetnek társadalmi hatása a teljeskörű jogbiztonság megteremtése.

Környezeti, egészségi körülmények:

A rendeletben foglaltak végrehajtásának közvetlen egészségügyi, környezetre gyakorolt hatásai nincsenek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Nincs.

Egyéb hatása: Nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége:

A rendelet felülvizsgálata időszakonként indokolt

A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények:

A rendelet megalkotásának elmaradása esetén A Komárom- Esztergom Vármegyei Kormányhivatal törvényességi felhívással élne.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

A rendelet-tervezet alkalmazásának tárgyi, személyi, szervezeti feltételei a Mocsa Községi Önkormányzati Hivatalánál rendelkezésre állnak.