Hernádkércs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2023. (III. 29.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről, elidegenítéséről

Hernádkércs Község Önkormányzat 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, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)-(2) bekezdésében , 15. §-ában, 18. § (1) bekezdésébe, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3), (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében , 36. § (2) bekezdésben, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1) bekezdésében, 54. § (3) bekezdésében, 58. § (2)–(3) bekezdésében, 62. § (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1)-(2) bekezdésében, 84. § (1)-(2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetének véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed Hernádkércs Község Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló minden lakás helyiség, valamint a velük kapcsolatos közös használatra szolgáló helyiségek és területek (a továbbiakban: lakás, helyiség) bérletére, elidegenítésük szabályaira. Az önkormányzati tulajdonban lévő lakásokat ezen rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(2) A rendeletet a hatálybalépését követően kötött lakásbérleti szerződésekre kell alkalmazni. A rendelet hatályba lépését megelőzően kötött szerződésekre a rendelet kizárólag akkor alkalmazható, ha összességében nézve a bérlőre kedvezőbb feltételeket állapít meg.

(3) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, (2) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadóak.

Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

a) *jövedelem:* a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.) 4. § (1a) bekezdésben foglalt kivétellel, valamint figyelemmel az Szt. 4. § (1b)-(1c) bekezdésben foglaltakra - az elismert költségekkel és a befizetési kötelezettséggel csökkentett

aa) a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szjatv.) szerint meghatározott, belföldről vagy külföldről származó - megszerzett - vagyoni érték (bevétel), ideértve a Szjatv. 1. melléklete szerinti adómentes bevételt, és

ab) azon bevétel, amely után a kisadózó vállalkozások tételes adójáról és a kisvállalati adóról szóló törvény vagy az egyszerűsített közteherviselési hozzájárulásról szóló törvény szerint adót, illetve hozzájárulást kell fizetni.

b) *életvitelszerű ottlakás*: a magánszemély számára az a lakóingatlan szolgál ténylegesen, életvitelszerűen lakóhelyéül,

ba) amely, lakás az otthona, máshol nincs olyan lakása, amelyet ténylegesen, rendeltetésszerűen használna,

bb) ahonnan az életét szervezi (pl. rendszeresen innen indul munkába vagy oktatási intézménybe, illetve ide tér haza),

bc) ahol a magánszemély az életviteléhez szükséges tevékenységeket – úgymint étkezés, főzés, mosás stb. – legjellemzőbben folytatja,

bd) amely családi élete helyszínéül szolgál,

be) amely vonatkozásában közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe, illetve

bf) amely elsődleges elérhetőségi címeként (levelezési címeként) jelenik meg a hatóságoknál, közműszolgáltatóknál.

3. §

A rendelet hatálya alá tartozó lakások vonatkozásában a bérbeadói jogkört Hernádkércs Község Önkormányzat Képviselő-testülete gyakorolja az Ltv., valamint e rendeletben meghatározott keretek között.

4. §

A képviselő-testület

a) dönt arról, hogy az üresen álló lakás milyen célra adható bérbe,

b) kijelöli az önkormányzati tulajdonú lakást elidegenítésre,

c) minden évben felülvizsgálja a lakások bérleti díját,

d) jogosult kivételesen (kizárólag közérdekű elhelyezés céljából, határozott időre, vagy feltétel bekövetkeztéig) lakást nem lakás céljára bérbe adni.

II. Fejezet
A lakásbérlet szabályai

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérbeadásának feltételei

5. §

(1) Lakásbérleti szerződés ezen rendelet 1. mellékletében felsorolt önkormányzati tulajdonú lakásokra köthető.

(2) A lakások pályázati eljárás lefolytatásával, szociális helyzet alapján adhatóak bérbe.

Szociális alapon bérbe adható bérlakások

6. §

(1) Szociális alapon adható bérbe az önkormányzat által a TIOP-3.2.3.A-13/1-2014-0002 számú „Hernádkércsi Hajlékok – lakhatási beruházás a komplex telep-programhoz kapcsolódóan" című pályázat során állami támogatással ilyen célra épített és vásárolt, továbbá az önkormányzat által annak nyilvánított bérlakás.

(2) Pályázat benyújtására az a nagykorú magyar állampolgár, bevándorlási engedéllyel rendelkező személy, letelepedési engedéllyel rendelkező személy, a magyar hatóság által menekültként elismert személy, továbbá a munkavállalók Közösségen belüli szabad mozgásáról szóló 1612/68/EGK tanácsi rendeletben meghatározott jogosulti körbe tartozó tartózkodási engedéllyel rendelkező személy jogosult akinek családjában - a vele együtt költözőket is számítva - az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének háromszorosát.

(3) Szociális helyzet alapján csak olyan lakás adható bérbe, amelynek fenntartási költségeit a leendő Bérlő – az együtt költözők jövedelmének figyelembevételével – várhatóan viselni tudja.

(4) A pályázat elbírálásakor csak lakhatás céljára alkalmas lakás - más haszonélvezetével nem terhelt - kizárólagos tulajdonjogával vagy haszonélvezeti jogával nem rendelkező pályázó – és a vele együtt költözők - szociális, jövedelmi és vagyoni helyzete vizsgálandó.

(5) Szociális helyzet alapján lakásbérleti jogviszony az arra való jogosultság fennállásáig, de legfeljebb 5 évre hozható létre.

A lakás bérbeadására kiírt pályázat szabályai

7. §

(1) Az önkormányzati bérlakások bérbeadásra vonatkozó pályázat kiírása a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik. A pályáztatást nyilvános eljárással kell lebonyolítani.

(2) A pályázaton benyújtott lakásigények az üres, illetve megüresedő, valamint az önkormányzat tulajdonába újonnan bekerült lakásállományból elégíthetők ki.

(3) A pályázati hirdetményt legalább 30 napra az önkormányzat hirdetőtábláján ki kell függeszteni. A pályázat beadási határidejét úgy kell meghatározni, hogy azok benyújtására a pályázati kiírás kifüggesztésétől számított legalább 30 nap rendelkezésre álljon. A pályázat beadási határideje jogvesztő.

(4) A közös pályázatot benyújtók részére nyertes pályázat esetén bérlőtársi jogviszonyban kerül bérbeadásra a lakás.

8. §

(1) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

a) a bérbeadó megnevezését, székhelyét,
b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát és műszaki állapotának jellemzőit,
c) a lakás bérbeadásának jogcímét,
d) a fizetendő bérleti díj típusát, a bérbeadás időpontjában a lakás után fizetendő bérleti díj és külön szolgáltatások díja mértékét, illetve megállapításuk módját, (ha van óvadék mértékét)
e) a bérbeadás időtartamát,

f) a pályázaton való részvétel feltételeit és az elbírálás szempontjait
g) szükség esetén a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének feltételeire vonatkozó szabályokat,
h) a pályázat mellékleteként benyújtandó nyilatkozatok és igazolások pontos meghatározását,
i) a pályázati ajánlatok benyújtásának helyét, határidejét, módját,
j) a pályázat érvénytelenségének eseteit
k) az eredmény közlésének módját és időpontját,
l) egyéb lényeges körülményeket.

(2) A pályázatokat az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon kell benyújtani (3. melléklet). A formanyomtatványt az önkormányzati hivatalban elérhetővé kell tenni.

(3) A pályázatot írásban, a pályázati kiírásban megjelölt formanyomtatványon és mellékletekkel felszerelve a pályázati kiírásban megjelölt helyen és határidőig, zárt borítékban kell benyújtani. Pályázatot legkésőbb a benyújtásra megjelölt utolsó munkanapon postára kell adni vagy a Hivatal számára előírt munkaidő végéig személyesen be kell nyújtani.

(4) A pályázónak a pályázati feltételekben meghatározott igazolásokat kell benyújtania – különös tekintettel a pályázó és a jövedelemmel rendelkező együtt költözők jövedelemigazolására, valamint a pályázónak az eltartottakról és az együtt költözőkről büntetőjogi felelőssége tudatában tett nyilatkozatára.

(5) A pályázatot vissza kell utasítani, ha a pályázó e rendelet alapján a lakás bérbevételére nem jogosult, nem az előírt tartalommal és formában nyújtotta be.

(6) A beérkezett pályázatokat előzetesen a Bíráló bizottság véleményezési, mely bizottság tagjait a 2. melléklet tartalmazza.

9. §

(1) A pályázatok elbírálásáról a Képviselő-testület a Bíráló bizottság javaslata alapján és a jelen rendelet 3. mellékletben szereplő szempontrendszere alapján dönt.

(2) A határidőben beérkezett pályázatok közül az első helyezett - és szükség szerint a második, valamint a harmadik helyezett - pályázót Képviselő-testület jelöli ki a pályázat benyújtására megadott határidő lejártát követő első képviselő-testületi ülésen.

(3) A pályázat eredményéről Bérbeadó a Képviselő-testületi határozathozatalt követő 10 munkanapon belül írásban értesíti a pályázókat.

10. §

(1) A nyertes pályázó a lakásbérleti szerződést a pályázati eredményről szóló kiértesítés kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül köteles megkötni, mely határidő elteltével a Bérbeadó ajánlati kötöttsége megszűnik.

(2) Amennyiben a nyertes pályázóval a lakásbérleti szerződés megkötése bármely okból meghiúsul, a lakásbérleti szerződés megkötését a második helyre sorolt pályázónak kell felajánlani, aki az erről szóló értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül köteles a szerződést megkötni, mely határidő elteltével a Bérbeadó ajánlati kötöttsége megszűnik. Amennyiben a második helyre sorolt pályázó a fenti időtartamon belül nem köt szerződést, úgy a harmadik helyre sorolt pályázó válik jogosulttá a lakás bérleti szerződés megkötésére, az ezen §-ban írtak szerint.

(3) A képviselő-testület által kijelölt bérlők vonatkozásában a bérleti szerződést az önkormányzat nevében a polgármester köti meg és írja alá.

(4) A pályázó a pályázati eredmény közlésétől számított 90 napon belül köteles beköltözni a bérlakásba, ennek elmulasztása esetén elveszíti a bérleti jogot és a közléstől számított 2 évig önkormányzati bérlakásra újabb pályázatot nem nyújthat be.

A lakásbérleti jogviszony

11. §

A bérbeadó bérlővel legfeljebb 5 évre, az e rendeletben meghatározottak szerint bérleti szerződést köt. A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

a) a szerződő felek megnevezését és pontos adatait (nevét, születési név, anyja neve, születési hely és idő, adószám, valamint az ezeket igazoló okmány típusát és sorszámát);

b) a lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát és egyéb helyiségeinek, továbbá a lakáshoz tartozó lakáson kívüli helyiségek és területek felsorolását, a lakás egyéb lényeges adatait;

c) a bérleti jogviszony létrejöttének idejét és időtartamát, a bérbeadás jogcímét;

d) a lakásba a Bérlővel együtt költöző, befogadott személyek nevét, személyi adatait és lakáshasználatuk jogcímét;

e) a Bérbeadó és Bérlő épülettel, lakással, valamint a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területekkel kapcsolatos kötelezettségeit;

f) a lakbér és a külön szolgáltatások díjának szerződéskötéskori mértékét, megállapításuk, megfizetésük és elszámolásuk módját, a megváltoztatásukra vonatkozó szabályokat, a külön szolgáltatások körét;

g) a Bérlőnek a lakás használatával, valamint az e rendeletben, illetve megállapodásban meghatározott egyéb jogait és kötelezettségeit, az e rendelet alapján szükséges bérbeadói hozzájárulások kérésének kötelezettségét, valamint e rendeletben meghatározott egyéb tilalmakat;

h) a Bérbeadó és a Bérlő felelősségét, a Bérlő kötelezettségszegésének jogkövetkezményeit, a bérbeadói felmondás egyes lényeges szabályait;

i) a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételeket,

j) a lakás átadásának, visszaadásának idejét és módját;

k) a Bérbeadó és a Bérlő egyéb lényeges jogait és kötelezettségeit, a bérbeadás egyéb lényeges feltételeit, a felek egyébe megállapodásait;

l) a Bérlő hozzájárulását ahhoz, hogy a Bérbeadó az e rendeletben meghatározott adatait nyilvántartsa;

m) a Bérlő hozzájárulását ahhoz, hogy a Bérbeadó a közüzemi szolgáltatóktól adatokat kérhessen a közüzemi díjainak megfizetésére vagy az azokban fennálló tartozásaira vonatkozóan;

n) a Bérlő hozzájárulását ahhoz, hogy a Bérbeadó az e rendeletben meghatározott módon a lakásban bérlemény-ellenőrzést tarthasson.

12. §

(1) A lakást a Bérbeadó rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni a Bérlő részére a lakásbérleti szerződés megkötését követő 30 napon belül.

(2) A lakás átadásakor állapotrögzítő és bérleményleltárt kell felvenni, melyben fel kell tüntetni a lakás, illetőleg a lakásberendezések tényleges állapotát, a közüzemi mérőórák számát és állását,

valamint a Bérlő esetleges észrevételeit. Ezen jegyzőkönyv a bérleti szerződés elválaszthatatlan részét képezi. A Bérlő a lakás átvételét ezen jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

(3) A lakbér, a szolgáltatási díjak és a közüzemi költségek fizetésén túl a rendeltetésszerű és szerződésszerű használat körébe tartozó bérlői lényeges kötelezettségek különösen:

a) tartózkodás az épületen és a lakáson belüli berendezések rongálásától,
b) a lakáshoz tartozó udvar és utcarész tisztántartása és az odatelepített növényzet gondozása,
c) a lakás és az ahhoz tartozó helyiségek járvány és közegészségügyi szempontoknak is megfelelő tisztántartása, a szükséges rovar és rágcsálóirtás rendszeres elvégeztetése,
d) az épületre vonatkozó házirend és az együttélés szabályainak betartása,
e) a közüzemi szolgáltatókkal a szolgáltatási szerződések megkötése, a szerződések maradéktalan betartása,
f) tartózkodás a jogtalan ivóvíz és energiavételezéstől,
g) a bérlemény bérbeadói ellenőrzésének tűrése,
h) a bérlemény életvitelszerű lakása a lakásbérleti szerződés fennállása alatt,
i) a 2 hónapot meghaladó távollét tényének és a távollét időtartamának a Bérbeadó felé való bejelentése és annak megakadályozása, hogy a lakásban a jogszabályi rendelkezések és a bérbeadói hozzájárulás alapján befogadott és bejelentkezett személyeken túlmenően több személy folyamatosan, rendszeresen és tartósan tartózkodjon,
j) tilos a bérleményt albérletbe adni.

13. §

(1) A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, szükség szerinti felújításáról, pótlásáról, cseréjéről.

(2) Amennyiben a javítás, karbantartás, pótlás olyan nagyságrendű anyagi terhet jelent a Bérlő részére, mely anyagi teherviselő képességét meghaladja, a költségeinek részbeni (teljes) megtérítése érdekében méltányossági kérelmet nyújthat be a Bérbeadó felé.

(3) Ha az (1) bekezdésben hivatkozott munkák szükségességét a lakás nem rendeltetésszerű használata, illetőleg a lakás berendezési tárgyainak rongálása idézte elő, azok elvégzését, illetőleg a költségek megtérítését a Bérlő a Bérbeadótól nem követelheti, és a Bérbeadó által elvégzett munkák ellenértékét köteles a Bérbeadónak az erre vonatkozó felszólítást követő 30 napon belül megfizetni.

(4) Bérlő köteles gondoskodni a lakáshoz tartozó udvar és utcarész tisztántartásáról és az odatelepített növényzet gondozásáról.

(5) Lakásbérleti szerződés keretében a bérbeadó és a bérlő megállapodnak abban, hogy a bérlő látja el az épület, illetve a közös használatú helyiségek tisztántartásával, megvilágításával, a háztartási szemét szállításával összefüggő feladatokat.

14. §

(1) A bérlemény tekintetében a tartószerkezetet, héjazatot, szigeteléseket, gépészeti és elektromos alapvezetékeket érintő munkákról, a baleset-, az élet-, vagy a vagyonbiztonságot fokozó munkákról, felújításról, korszerűsítésről a Bérbeadó gondoskodik.

(2) Ha a bérlemény épületének karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a Bérlő átmeneti kiköltözése esetén végezhetőek el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégezésének időtartamára szünetel. A Bérbeadó az átmenetileg

kiköltöztetett Bérlő részére köteles másik lakást felajánlani, Bérlő az alacsonyabb komfortfokozatú lakást is köteles elfogadni.

15. §

(1) Bérlő a bérleményében műszaki változtatást, értéknövelő beruházást a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával hajthat végre a két fél között megkötött külön megállapodás alapján.

(2) Az (1) bekezdés szerinti megállapodás tartalmazza:

a) a tervezett munka műszaki leírását, a kezdés és a befejezés várható időpontját,
b) a költségviselési kötelezettséget, az elszámolás módját,
c) a műszaki és hatósági előírások, engedélyek beszerzésének, bejelentés megtételének kötelezettségét,
d) a végzett munka eredményeként beépített anyag, berendezés tulajdonjogát,
e) a leszerelt berendezés, kibontott anyag feletti rendelkezési jogot, azok elszámolását, továbbá az elszállíttatás és elhelyezés költségét, valamint
f) minden olyan lényeges kérdést, melyet a felek szükségesnek tartanak.

16. §

(1) A bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A Bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét, annak időtartamát és okát köteles a Bérbeadó részére írásban előzetesen bejelenteni, megfelelő módon igazolni és a bejelentésben megjelöli az elérhetőségét, a kapcsolattartás módját.

(2) Abban az esetben, ha Bérbeadó tudomására jut, hogy Bérlő az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult írásban felszólítani Bérlőt a távollét igazolására, szerződésszerű magatartás gyakorlására.

(3) Amennyiben a Bérlő

a) bejelentési kötelezettségét nem teljesíti,
b) Bérbeadó felhívásra 8 napon belül nem igazolja, hogy bejelentési kötelezettségét menthető okból mulasztotta el, illetve
c) 2 hónapot meghaladóan nem tartózkodik életvitelszerűen a lakásban, s erről Bérbeadó helyszíni ellenőrzés folyamán megbizonyosodik

akkor Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést a Ptk, 6:348. §-ában foglaltaknak megfelelően felmondani.

17. §

A bérlő a bérelt lakást albérletbe nem adhatja. Az albérletbe adás a bérleti jogviszony azonnali felmondását vonja maga után és az albérlet fennállásának idejére a bérlő kétszeres bérleti díjat köteles fizetni.

18. §

(1) A bérbeadó és bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétellel egyidejűleg felújítja.

(2) Bérbeadó csak az ingatlan értékét növelő átalakításhoz járul hozzá. A bérbeadó írásbeli engedélye alapján megvalósuló értéknövelő beruházás – számlával történő igazolás alapján –anyagköltségének 50%-ával csökkenthető a bérleti díj összege, legfeljebb 1 éves időtartamra.

19. §

(1) A rendeltetésszerű használatot, illetőleg a lakásbérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését a bérbeadó naptári évenként egyszer, illetőleg szükség szerint több alkalommal jogosult ellenőrizni. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.

(2) Az ellenőrzés során feltárt hiányosságok megszüntetésére a bérbeadó a bérlőt 15 napon belül írásban, határidő kitűzésével köteles felhívni és a végrehajtást ellenőrizni.

(3) Ha a bérbeadó tudomására jut olyan körülmény, amelyek fennállása a lakás állagmegóvását veszélyezteti, vagy a bérlők magatartása indokolja, előzetes bejelentés nélkül soron kívüli ellenőrzést tart.

(4) Amennyiben a bérbeadó képviselője az ellenőrzés során vagy más módon tudomást szerez arról, hogy a bérlő a lakást előzetes bérbeadói hozzájárulás nélkül más célra használja, bérleti jogát másnak átengedte, a lakást elcserélte vagy albérletbe adta, illetve a lakást nem lakja, köteles erről a körülményről a Képviselő-testületet tájékoztatni. A bérlővel szemben alkalmazandó eljárásról a Képviselő-testület dönt.

(5) A hivatal a pályázatok elbírálása előtt - szükség szerint a lakásbérleti szerződések meghosszabbítására irányuló kérelmek elbírálását megelőzően - minden esetben átfogó környezettanulmányt készít a kérelmezők jövedelmi, vagyoni viszonyaira, családi és lakáskörülményeire, valamint a rendeltetésszerű lakáshasználatra vonatkozóan.

20. §

(1) A bérleti jogviszonynak a bérleti időtartam lejárata miatti megszűnése esetén a bérleti szerződés újabb határozott időtartamra a Képviselő-testület döntése alapján további 2 évvel meghosszabbítható, amennyiben a bérlő az önkormányzati lakásra jogosultságai továbbra is fennállnak, és a bérleti szerződésből eredő kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.

(2) A bérlet hosszabbítását a bérleti jogviszony lejárata előtt 30 nappal kell kezdeményezni a bérbeadónál.

A bérleti díj mértéke

21. §

(1) A lakások bérleti díjának mértékét ezen rendelet 4. melléklete tartalmazza.

(2) A bérbeadó az egyes lakások vonatkozásában jogosult külön szolgáltatási díj megállapítására. A bérlő köteles a lakbért és a külön szolgáltatások díját a szerződésben meghatározott összegben és időpontban a bérbeadónak, a közüzemi szolgáltatások díját a szolgáltatónak megfizetni.

(3) A bérleti díj összegét a Képviselő-testület minden évben felülvizsgálhatja. A bérleti díj – jogszabály, a bérleti szerződés, illetve a Képviselő-testület eltérő rendelkezése hiányában -- évente a KSH által közzétett előző évi fogyasztói árindex mértékével automatikusan emelkedik.

(4) Bérbeadó lakásbérleti díjat a bérlő kérelmére szociális, egészségügyi indokok alapján, méltányosságból legfeljebb 40 %-kal, különösen indokolt esetben 50%-kal mérsékelheti. A

mérsékelt bérleti díj január 1. napjától kezdődő és december 31. napjáig terjedő, legfeljebb egy éves időtartamra állapítható meg, amelynek eltelte után – ismételt kérelemre - újra megadható.

22. §

(1) A bérlő kérelmére a lakbérhátralékra és a külön szolgáltatások díjhátralékára, valamint azok járulékaira a Képviselő-testület legfeljebb 12 havi részletfizetést engedélyezhet. Ezen részletfizetési megállapodás megkötésére akkor kerülhet sor, ha a bérlő és a vele együtt lakó hozzátartozóinak jövedelme legalább 2,5-szerese a törlesztő részletekkel növelt lakásfenntartás elismert havi költségeinek.

(2) Ismételt részletfizetési kedvezmény engedélyezésére egy éven belül nem kerülhet sor kivéve, ha annak indoka

a) hozzátartozó halála,
b) munkahely megszűnése,
c) az egészségi állapot munkaképességet befolyásoló megromlása, vagy
d) házasság felbontása.

(3) A részletfizetési megállapodásban meghatározott feltételek betartása esetén a bérlőt további kamatfizetés nem terheli.

A bérlőtársi jogviszony

23. §

(1) Önkormányzati bérlakásra bérlőtársi szerződést a bérleti jogviszony keletkezésekor nagykorú közeli hozzátartozóval vagy a bérleti jogviszony fennállta alatt. Bérlőtársakat ugyanazok a jogok és kötelezettségek illetik meg.

(2) Nem létesíthető bérlőtársi jogviszony azzal, aki – haszonélvezettel terhelt, vagy 50%-ot meg nem haladó tulajdoni illetőségű lakás kivételével –lakástulajdonnal, vagy lakás haszonélvezeti jogával rendelkezik. Ettől a bérbeadó egyedi kérelem alapján eltérhet.

Társbérletre vonatkozó rendelkezések

24. §

(1) Az önkormányzati tulajdonban lévő megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó másik társbérlő részére - kérelemre - csak akkor adható bérbe, ha vállalja a megnövekedett lakás-alapterület után számított lakbér megfizetését.

(2) Ha az (1) bekezdésben meghatározott feltételek nem állnak fenn, a lakásban visszamaradó társbérlő lakásbérleti szerződését a bérbeadó felmondhatja cserelakás biztosítása mellett. A cserelakás megfelelőségénél a társbérlet során kizárólagos bérleményként használt társbérleti lakrész szobaszáma vehető figyelembe.

(3) Ha a lakásban több társbérlő maradt vissza, a megüresedett lakrészt annak kell bérbe adni, akinek a külön bejáratú lakrészén keresztül a megüresedett társbérleti lakrész megközelíthető.

A Bérlő által befogadható személyek köre, a befogadás szabályai

25. §

(1) A bérlő a bérleménybe a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával és mérlegelése alapján az
a) élettársát,
b) élettársa kiskorú, vagy nappali tagozaton tanulmányait folytató nagykorú gyermekét,
c) testvérét,
d) befogadott gyermekének házastársát,
e) befogadott gyermeke házastársának kiskorú, vagy nappali tagozaton tanulmányait folytató nagykorú gyermekét (továbbiakban: kedvezményezettek) fogadhatja be.

(2) A befogadáshoz való hozzájárulást a bérlő a kedvezményezettel közösen kérheti a bérbeadótól. A kérelemben meg kell jelölni a befogadás okát és a rokoni kapcsolatot.

(3) A bérbeadói hozzájárulás akkor adható ki, ha a bérlőnek és a befogadni kívánt személynek nincs a bérbeadóval szemben fennálló tartozása.

A lakáscsere szabályai

26. §

(1) A bérbeadó a rendelkezésére álló megüresedő lakásokból a bérlő kérelmére csereigényeket teljesíthet. A lakás bérleti joga – az Ltv. 29. §-ában foglaltaknak megfelelően – kizárólag másik lakás tulajdonjogára vagy bérleti jogára cserélhető.

(2) Lakáscsere esetén az új Bérlő a megszűnő bérleti szerződésében megállapított időtartammal megegyező ideig kötheti meg az új lakásbérleti szerződését.

(3) A bérbeadó az írásos hozzájárulását a lakáscseréhez akkor adja meg, ha:
a) a lakáscserét mindkét fél kezdeményezte,
b) ha a cserelakásokra a bérbeadó, az Önkormányzat és a közüzemek felé a kérelmezők részéről semmiféle díjtartozás nem áll fenn,
c) a cserelakás bérleti jogának megszerzéséhez szükséges, e rendeletben és az Ltv.-ben meghatározott előírásoknak a felek megfelelnek.

(4) Amennyiben a bérbeadói hozzájárulás kézhezvételét követő 30 napon belül a felek a lakáscserét nem hajtották végre, a bérbeadói hozzájáruló nyilatkozat hatályát veszti.

(5) A lakásbérleti jogviszony a lakás műszaki állapotára, valamint az épület értékesítésére tekintettel, közös megegyezéssel megszüntethető, cserelakás biztosítása mellett.

A bérleti jogviszony megszűnése

27. §

(1) (1) A lakásbérleti jogviszony megszűnik az Ltv.-ben felsorolt esetekben.

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

(3) A bérlő és a bérbeadó közös megegyezéssel megszüntetheti a határozott időre kötött bérleti szerződést, feltéve, hogy a bérlő másik bérlakásra nem tart igényt.

(4) A határozatlan időre kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel akkor szüntethető meg, ha a bérlő kevesebb szobaszámú, illetve kisebb méretű bérlakás bérbeadását kéri. Nem szüntethető meg a jogviszony, amennyiben a bérlőnek fennálló bérleti díj, és/vagy közüzemi díjtartozása van.

(5) Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani, ha bérlő a bérleti jogviszonnyal összefüggésben keletkezett Ltv.-ben, jelen rendeletben vagy egyéb jogszabályban előírt, illetve a bérleti szerződésben szereplő kötelezettségét megszegi, vagy a lakás bérletére vonatkozó jelen rendeletben foglalt feltételeknek nem felel meg.

(6) Bérbeadó a lakásbérleti jogviszonyt a bérlő előzetes felszólítását követően 30 napos felmondási idővel, a hónap végére felmondhatja, amennyiben a bérlő az őt terhelő kötelezettségét vétkesen megszegi, különösen ha:

a) ha a bérlő az ingatlant nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a bérbeadó hozzájárulása nélkül részben, vagy egészben használatra átengedi, mások részére az életvitelszerű ott lakást megengedi,

b) ha a bérlő az ingatlant életvitelszerűen nem lakja, a két hónapot meghaladó távollétét menthető ok híján elmulasztja bejelenteni, vagy a bejelentésre menthető okból nem került ugyan sor, de a távollétről a bérbeadót – annak felhívására – írásban nem tájékoztatta,

c) az Ltv. 25. §-a szerint, ha a bérlő az esedékes bérleti díjat, valamint a bérbeadó által továbbszámlázott szolgáltatások ellenértékét határidőben nem egyenlíti ki

d) ha a bérlő, vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsít(anak),

e) ha a bérlő, vagy a vele együtt lakó személyek az ingatlant rongálják, vagy rendeltetésükkel ellentétesen használják, és a bérlő a rendeltetés- és szerződés ellenes használatot a bérbeadó felhívására nem szünteti meg, illetve a bérlő az okozott hibákat a bérbeadó felhívására nem javítja ki, illetve a kárt nem téríti meg a bérbeadónak,

f) ha a bérlő a bérleti szerződés időtartama alatt adásvétel alapján beköltözhető magántulajdonú ingatlant szerez,

g) ha a bérlő nem biztosítja a bérbeadó képviselőjének az ingatlan rendeltetésszerű használatának az ellenőrzését,

h) ha a bérlő a közmű szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltatók által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig fizetési kötelezettségét elmulasztja,

i) ha a bérlő a bérbeadó felhívására nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási és javítási munkákat,

(7) Bérlőtársi jogviszony esetén a felmondás valamennyi bérlőtársra, társbérlőre csak akkor terjed ki, ha a felmondási ok velük szemben is megvalósult, és a bérbeadó a felmondást valamennyi bérlőtárssal közölte.

(8) A lakásbérleti szerződés megszűnését követően jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásból kötelesek kiköltözni, másik lakásra nem tarthatnak igényt.

(9) A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő pénzbeli térítési díjra nem jogosult.

(10) A lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakás helyreállítása a volt bérlő kötelezettsége. A volt bérlő e kötelezettségének a lakásbérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül köteles eleget tenni, mely időszakra lakáshasználati díjat és a felmerülő közüzemi költségeket köteles megfizetni bérbeadó részére. E határidőt a bérbeadó a volt Bérlő erre irányuló kérése esetén, indokolt esetben, legfeljebb további 30 nappal meghosszabbíthatja.

(11) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és berendezéseit a Bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a volt bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.

28. §

(1) A bérlő halála esetén annak örökösei kötelesek a lakást a bérlő halálát követő 60 napon belül üres, ingóságoktól kiürített állapotban a bérbeadónak visszaadni. A bérlő elhalálozásának napjától a visszaadás napjáig terjedő időszakra a bérlő örököse a lakbérrel megegyező mértékű használati díjat köteles fizetni.

(2) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat a bérlakásból határidőre nem szállítja el, bérbeadó - az örökös költségére és veszélyére - raktárba vagy arra alkalmas más helyiségbe helyezheti el. Ennek során az elszállított hagyatéki tárgyakról leltárt vesz fel, és azt az ügyiratkezelés szabályai szerint megőrzi. Bérbeadó haladéktalanul értesíti az örököst, hogy az elszállított hagyatéki tárgyakat hol és milyen időpontig veheti át.

A jogcím nélküli lakáshasználat

29. §

(1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

(2) A lakáshasználati díjat a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a kétszeresére kell emelni.

(3) A bérbeadó a (1) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználat tudomásra jutásától számított 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

A lakásbérleti jog folytatása

30. §

(1) Az Önkormányzati lakás jogszerű bérlőjének halála esetén az a személy, akit a lakástörvény, és ezen rendelet rendelkezései alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, amennyiben a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(2) A lakásbérleti jog folytatására jogosult köteles a Bérlő halálát követő 15 munkanapon belül Bérbeadó felé bejelenteni, és nyilatkozni a lakásbérleti jog folytatásáról.

III. Fejezet
Önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítése

31. §

(1) A lakások elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogok és kötelezettségek gyakorlója az Önkormányzat Képviselő-testülete. A lakások csak abban az esetben idegeníthetők el, ha a Képviselő-testület a lakásokat értékesítésre kijelöli.

(2) Nem lehet elidegeníteni az állami támogatással megépült önkormányzati bérlakásokat, amíg az előírt támogatási idő el nem telt.

(3) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokat
a) Ltv.-ben meghatározott elővásárlási jogra jogosult részére,
b) pályázat útján,
c) kivételes esetben a Képviselő-testület egyedi döntése alapján
idegeníthetőek el.

32. §

Az önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételeit az alábbi célokra használhatja fel:
a) az önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek felújítására és korszerűsítésére,
b) új lakás vásárlására, építésére,
c) telkek kialakítására, közművesítésére.

Elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése

33. §

(1) Azokat a lakásokat, amelyeket a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölt, a harmadik személy részére történő elidegenítés előtt az Ltv.-ben meghatározott elővásárlási jogra jogosult részére kell megvételre felajánlani. Harmadik személy részére a lakást csak akkor lehet elidegeníteni, ha a bérlő a vételre történő felajánlás alapján a lakást nem vásárolja meg.

(2) A lakás forgalmi értékét független ingatlanforgalmi értékbecslővel fel kell értékeltetni. A lakás vételárát az értékbecslő által megállapított forgalmi érték alapulvételével a Képviselő-testület határozza meg. Az értékbecslés a vételárat megállapító Képviselő-testületi döntés meghozatalakor 6 hónapnál régebbi nem lehet.

(3) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a lakás átalakítására, korszerűsítésére fordított, számlákkal igazolt, bérbeszámítással vagy egyéb más módon meg nem térített értéknövelő beruházásaira figyelemmel beállott növekménynek a beruházások elvégzését követően eltelt időszakra figyelemmel arányosan csökkentett részét, feltéve, hogy az átalakítást, korszerűsítést a bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével, 4 évnél nem régebben végezte el.

(4) A számlákkal igazolt a beruházások eredményeként előállott forgalmi érték-növekményének a vételárba történő beszámítás útján megtérítendő része a beruházás elvégzését követő
a) egy év elteltével az érték-növekmény 75 %-a;
b) két év elteltével az érték-növekmény 50 %-a;
c) három év elteltével az érték-növekmény 25 %-a;
Négy év elteltével az önkormányzattal szemben a beruházásokkal összefüggésben megtérítési igény nem érvényesíthető.

34. §

(1) A Polgármester a Képviselő-testület elidegenítésre vonatkozó döntése alapján az eladási ajánlat megküldésével írásban tájékoztatja az elővásárlásra jogosultat a tárgyi lakás megvásárolhatóságáról.

Az elővásárlásra jogosult az eladási ajánlat átvételét követő 30 napon belül írásban nyilatkozhat, hogy kíván-e elővásárlási jogával élni. A Képviselő-testület által megállapított vételár az eladót a vételárat megállapító Képviselő-testületi döntés meghozatalától számított minimum 45 napig köti.

(2) Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell:

a) az ingatlan legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatait (helyrajzi szám, pontos cím, megnevezés, alapterület, komfortfokozat, helyiségek száma stb.)

b) az ingatlan lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,

c) a lakás forgalmi értékét,

d) az ingatlan vételárát és a kialakításánál figyelembe vett tényezőket,

e) a fizetési feltételeket,

f) a tulajdonos önkormányzat ajánlati kötöttségének idejét.

(3) Ha az elővásárlásra jogosult az eladási ajánlat elfogadásáról nyilatkozik, vele az adásvételi szerződést a nyilatkozattételtől számított 60 napon belül meg kell kötni.

(4) A vételárat az adásvételi szerződés megkötését követő 30 napon belül

a) egy összegben vagy

b) 15 évi részletfizetési kedvezmény biztosításával a vételár 20%-ával megegyező összegű első vételár részlet kiegyenlítésével kell megfizetni.

(5) Amennyiben az elővásárlási jogra jogosult az (4) bekezdés a) pontja szerinti fizetési módot választja, a vételárból 10% árengedmény illeti meg.

(6) Amennyiben az elővásárlási jogra jogosult az (4) bekezdés b) pontja szerinti fizetési módot választja, az első vételárrészlet után fennmaradó hátralékot havonta egyenlő részletekben kell megfizetni

(7) A kezdő részlet befizetése után fennmaradó vételárhátralékot a vevőnek a mindenkori jegybanki alapkamattal növelten kell megfizetnie.

(8) Az önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba a vételár-hátralék és járuléka erejéig jelzálogjogot, valamint a vételár teljes megfizetésének időtartamára elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni.

(9) Ha az elővásárlási jog jogosultja a havonta esedékes törlesztő részlet fizetésével kesedelembe esik, vagy a vállalt határidőre a teljes vételárat nem fizeti meg, a késedelmes teljesítés után a Ptk. szerinti késedelmi kamatot kell felszámítani.

(10) Háromhavi törlesztő részlet befizetésének elmulasztása eseten a vevő elveszíti a részletfizetés lehetőségét, és az egész vételárhátralék megfizetése egy összegben válik esedékessé.

Pályázat útján történő elidegenítése

35. §

(1) Elővásárlási joggal nem érintett lakás a Képviselő-testület határozata alapján nyilvános pályáztatás útján értékesíthető.

(2) A pályázatok benyújtására nyitva álló határidő – indokolt esetben – egy alkalommal legfeljebb tíz nappal meghosszabbítható. Az így meghosszabbított határidőt a kiíró a pályázati kiírással megegyező módon teszi közzé.

(3) A pályázati kiírásnak (hirdetménynek) tartalmaznia kell:

a) a pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét,

b) az elidegenítendő lakás adatait (hrsz, m2, helyiségek, teleknagyság, értékbecslésben leírtak), továbbá az ajánlatok elkészítéséhez szükséges információkat,

c) a részletes eljárási rendet,

d) a lakás forgalmi értékét,

e) az ingatlan vételárát és annak megfizetési feltételeit,

f) az ajánlati kötöttség időtartalmát,

g) az ajánlatok benyújtásának helyét, módját és idejét,

h) a pályázatra vonatkozó kérdések felvetésének az esetleges további információszerzés helyének megjelölését,

i) azt a követelményt, hogy a pályázó csatolni köteles a pénzintézeti igazolást a hitelképességéről, pénzügyi helyzetéről,

j) az ajánlatok elbírálásának menetét, szempont-rendszerét,

k) amit a kiíró még ezen kívül szükségesnek tart.

(4) A pályázatra benyújtott ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő részletes nyilatkozatát különösen:

a) a pályázatot tevő nevét, címét (székhelyét, levelezési címét), adatait,

b) csatolni kell az egyéni vállalkozói igazolványt vagy a hatályos cégkivonatot, illetve más szerv esetében a nyilvántartásba vételt igazoló bírósági határozatot, illetve mellékelni kell a helyi önkormányzat igazolását arról, hogy a pályázónak a kiíró önkormányzattal szemben semmiféle tartozása nem áll fenn, valamint a pályázó nyilatkozatát arról, hogy nem áll sem végelszámolás, sem csőd- vagy felszámolási eljárás alatt;

c) a vételárra vonatkozó ajánlatot.

(5) Eredménytelen a pályázat, ha:

a) a kitűzött időpontig egyetlen ajánlat sem érkezett,

b) a beérkezett ajánlatok egyike sem felelt meg a pályázati felhívás követelményeinek vagy más a pályázatra vonatkozó előírásnak,

c) a Képviselő-testület valamely ajánlattevőnek a pályázat tisztaságához fűződő, vagy a többi pályázó érdekeit egyébként súlyosan sértő cselekménye miatt a pályázat érvénytelenítése mellett döntött,

d) a kiíró élt azon jogával, hogy új pályázat kiírását rendelje el.

(6) A pályázat elbírálására a pályázat benyújtására kiírt időpont utáni első képviselő-testületi ülésen kerül sor. A döntésről a meghozatalát követő 15 napon belül ki kell értesíteni a pályázókat.

(7) A szerződést a pályázat elbírálásáról történt értesítéstől számított 30 napon belül meg kell kötni.

Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezések

36. §

(1) A bérbeadó jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyet e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

(2) A bérbeadó:

a) a bérbeadói feladatok zavartalan ellátásával kapcsolatban, kizárólag a bérleti jogviszonyt létesített természetes személyek nyilvántartása érdekében,

b) a bérleti jogviszony időtartama alatt,

c) jogosult az alábbi személyes adatok kezelésére: bérlő neve, lakcíme, születési helye és ideje, anyja neve, a szolgálati bérlakások esetében a foglalkozása, munkaviszony keletkezése, megszűnése.

d) A kezelhető személyes adatokat a bérleti jogviszony keletkezésekor, illetve a helyszíni ellenőrzés lefolytatatásakor az érintett természetes személyektől gyűjtik be.

(3) A bérbeadó a személyes adatok kezelése folyamán kötelesek betartani az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseit.

Záró rendelkezések

37. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről szóló 9/2015. (XI. 19.) önkormányzati rendelet.

38. §

Ez a rendelet 2023. március 30-án lép hatályba.

Hernádkércs, 2023. március 29.

Battáné dr. Tóth Zita
jegyző

Kozma István
polgármester

A rendeletet kihirdettem:

Hernádkércs, 2023. március 29.

Battáné dr. Tóth Zita
jegyző

1. melléklet a 4/2023. (III. 29.) önkormányzati rendelethez

Önkormányzati tulajdonú lakások szociális lakások:

1. Hernádkércs, Kossuth u. 15/a.
2. Hernádkércs, Kossuth u. 15/b.
3. Hernádkércs, Kossuth u. 51/a.
4. Hernádkércs, Kossuth u. 51/b.
5. Hernádkércs, Kossuth u. 57/a.
6. Hernádkércs, Kossuth u. 57/b.
7. Hernádkércs, Kossuth u. 59/a.
8. Hernádkércs, Kossuth u. 59/b.
9. Hernádkércs, Kossuth u. 76/a.
10. Hernádkércs, Kossuth u. 76/b.
11. Hernádkércs, Arany J. u. 3/a.
12. Hernádkércs, Arany J. u. 3/b.

2. melléklet a 4/2023. (III. 29.) önkormányzati rendelethez

A Bíráló Bizottság tagjai

1. A képviselő testület két tagja, akiknek kinevezéséről a képviselő-testület határoz. A Bíráló Bizottságnak nem lehet tagja olyan képviselő, aki, vagy akinek közeli hozzátartozója bérlakás bérlésére irányuló kérelmet nyújt be.

2. A Roma Kisebbségi Önkormányzat két tagja. A Bíráló Bizottságnak nem lehet tagja olyan képviselő, aki, vagy akinek közeli hozzátartozója bérlakás bérlésére irányuló kérelmet nyújt be.

3. A védőnő

4. A családsegítő szolgálat által kijelölt személy

5. A TIOP 3.2.3 A.-13/1-2014-0002 projekt menedzsere

3. melléklet a 4/2023. (III. 29.) önkormányzati rendelethez

A szociális rászorultság szempontrendszere

Az elbírálási szempontrendszer alkalmazása lehetővé teszi a pályázók egymáshoz viszonyított helyzetének bemutatását az egyes pályázók összesített pontszámai alapján történő rangsorolását. Az érvényes pályázatokat az alábbi pontszámítási rendszer alapján kell értékelni:

1. Ha a pályázó

a) gyermeket egyedül nevelő személy 5 pont

b) házastársával vagy élettársával és gyermekével, gyermekeikkel él 4 pont

c) házastársával vagy élettársával él 3 pont

d) egyedülálló 1 pont

2. Ha a pályázó legalább 3 generációs családban él 10 pont

3. Ha a pályázó és a vele jogszerűen együttköltözők egy főre jutó nettó jövedelme a pályázat benyújtásának időpontjában eléri az öregségi nyugdíj legkisebb összegének:

a) egyedülálló esetén 300 %-át 5 pont

b) gyermeket egyedül nevelő személy esetén 280%-át 8 pont

c) család esetén 120 %-át 10 pont

4. Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együttköltözők bármely tagja a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti rendszeres pénzellátásban részesül és mellette a pályázat

benyújtását megelőző 6 hónapban legalább 3 hónap időtartamban igazolhatóan keresőtevékenységet folytatott, vagy közfoglalkoztatásban vett részt 10 pont

5. A pályázó, valamint a vele jogszerűen együttköltözők bármely tagja munkajövedelemmel rendelkezik

a) közmunkában dolgozik 5 pont

b) versenyszférában működő foglalkoztatónál dolgozik 10 pont

6. A pályázó, valamint a vele jogszerűen együttköltözők bármely tagjának legmagasabb iskolai végzettsége

a) befejezett általános iskola 2 pont

b) befejezett 10 osztály 4 pont

c) érettségi 10 pont

d) szakmai képzettség 10 pont

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

8. Ha a pályázónak, valamint a vele jogszerűen együttköltözők egyik tagjának sincs a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti ellátások vonatkozásában jogosulatlanul és rosszhiszeműen igénybe támogatással kapcsolatban fennálló tartozása 3 pont

4. melléklet a 4/2023. (III. 29.) önkormányzati rendelethez

Pályázati kérelem

Önkormányzati bérlakás szociális helyzet alapján történő bérbevételére

Határidő: 20….. ……..…….. nap …… óra

Benyújtás helye: Szikszói Közös Önkormányzati Hivatal Hernádkércsi Kirendeltsége (3846 Hernádkércs, Kossuth u. 72.)

A bérelni kívánt lakás megjelölése (pályázati felhívásban megjelölt módon)

……..

1. Adatok:

Kérelmező neve	
Leánykori neve	
Anyja neve	
Születési helye, ideje	
Személyiszáma	
Adószáma	
Családi állapota	
Állandó bejelentett lakcíme	
Tartózkodási helye, ha ez nem azonos az előző címmel	
Jelenlegi lakáshasználat jogcíme (tulajdonos, bérlő, családtag)	
Jelenlegi lakás alapterülete, lakásban élők száma:	
Egyéb elérhetősége (telefonszám, e-mail cím)	
Munkahely neve, címe	
Foglalkozása, beosztása	
Nettó havi átlagjövedelme	

Kedvező döntés esetén a kérelmezőkkel együtt költözni szándékozó személy(ek):

Neve	Anyja neve Születési helye, ideje	Foglalkozása, munkahely neve	Nettó havi átlagjövedelme	Hozzátartozói kapcsolat (férj, feleség, élettárs, gyermek, stb)

A család havi nettó jövedelmének összege a kérelem beadását megelőző háromhónap átlagában:		
Ft/hó	**Ft/hó**	**Ft/hó**

2. A pályázat benyújtásának indokai :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. A pályázó nyilatkozatai:

1. Nyilatkozom, hogy *(a megfelelő aláhúzandó)*
   a) nagykorú magyar állampolgár,
   b) bevándorlási engedéllyel rendelkező személy,
   c) letelepedési engedéllyel rendelkező személy,
   d) a magyar hatóság által menekültként elismert személy, továbbá

e) a munkavállalók Közösségen belüli szabad mozgásáról szóló 1612/68/EGK tanácsi rendeletben meghatározott jogosulti körbe tartozó tartózkodási engedéllyel rendelkező személy

vagyok, akinek családjában - a vele együtt költözőket is számítva - az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének háromszorosát.

2. Kijelentem, hogy a lakás fenntartási költségeit – az együtt költözők jövedelmének figyelembevételével – viselni tudom.

3. Kijelentem, hogy én vagy velem közös háztartásban élő személy(ek) lakhatás céljára alkalmas lakás - más haszonélvezetével nem terhelt - kizárólagos tulajdonjogával, vagy haszonélvezeti jogával nem rendelkezem.

4. Tudomásul veszem, hogy ha a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és a berendezéseit a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, akkor annak költségeit a Bérlőnek kell állnia. A bérleti szerződés megszűnését követően a Bérlő saját maga köteles elhelyezéséről gondoskodni, minden külön térítési és elhelyezési igény nélkül.

5. Tudomásul veszem, hogy a pályázat a döntést megelőzően érvénytelennek minősül, ha:
a) határidőn túl kerül benyújtásra,
b) nem a pályázati formának megfelelő az adatlap,
c) a pályázati adatlap nem teljes körű, vagy hiányosan van kitöltve,
d) a szükséges mellékleteket, igazolásokat, nyilatkozatokat nem tartalmazza,
e) már a pályázat elbírálását megelőzően megállapítható, hogy az adatlapon tett nyilatkozat valótlan vagy egymásnak ellentmondó adatokat tartalmaz.

6. Nyilatkozom az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendelet 6. cikk (1) bekezdés a) pontja és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdés a) pontja alapján, hogy a benyújtott pályázati anyagommal kapcsolatban egyidejűleg hozzájárulásomat adom személyes adataim megismeréséhez és kezeléséhez a pályázati eljárásban résztvevők számára.

4. Mellékletek:

A beadványhoz kérjük mellékelni jövedelemigazolást,illetve egyéb rendszeres jövedelemre vonatkozó igazolás stb. A csatolt mellékletek:

.....

.....

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti és a csatolt dokumentumokban szereplő adatok a valóságnak megfelelnek.

Szikszó, 20.....év.....hó.....nap.

.....

pályázó aláírása

A havi átlagjövedelem kiszámításakor figyelembe kell venni:

1. A havi jövedelem kiszámításakor
   - rendszeres jövedelem esetén a benyújtást megelőző három hónap nettó jövedelmét igazoló, munkáltató által kiállított igazolás, valamint a benyújtást megelőző havi folyószámla-kivonat másolata,
   - nem rendszeres jövedelem, illetve vállalkozásból, őstermelésből származó jövedelem esetén a benyújtást megelőző tizenkét hónap alatt kapott összeg egy havi átlagát igazoló okirat.
2. Nyugellátás, baleseti nyugellátás, egyéb nyugdíjszerű ellátások esetében a Nyugdíj-folyósító Igazgatóság tárgyév elején kiküldött értesítése, melyben szerepel az adott évre megállapított ellátás összege és jogcíme, valamint az utolsó havi nyugdíjszelvény vagy folyószámla-kivonat fénymásolata.
3. Munkaügyi szervek által folyósított rendszeres pénzbeli ellátás összegéről szóló – a kérelem benyújtását megelőző havi – utolsó csekkszelvény vagy folyószámla kivonat
4. másolata.
5. Alkalmi munkavégzésből származó jövedelemre vonatkozó nyilatkozat.
6. A gyermek ellátáshoz kapcsolódó támogatások (GYED, GYES, GYET, családi pótlék, gyermektartásdíj, árvaellátás) igazolása, gyermekét egyedül nevelő szülő esetén igazolás arról, hogy gyermektartásdíjban részesül, bontóperi vagy gyermekelhelyezésről szóló ítélet, képzelt apát megállapító határozat, gyermektartásdíjat megállapító bírói ítélet vagy ez irányú bírósági eljárás megindításáról szóló okirat másolata.
7. Egyetemi, főiskolai hallgatónál az ösztöndíj összegéről az oktatási intézmény igazolása.
8. Egyéb jövedelem (kapott tartásdíj, értékpapírból származó jövedelem, kis összegű kifizetések) igazolása.

Szociális lakások bérleti díja:

1. a település középpontjában elhelyezkedő új építésű lakás esetén: 240 Ft/m^2

2. a település középpontjában elhelyezkedő felújított lakás esetén: 200 Ft/m^2

3. a település középpontjától távolabb elhelyezkedő új építésű lakás esetén: 200 Ft/m^2

Megjegyzés: A kerekítés szabályai szerint a végösszeg 100 forintra kerekítve.

Végső előterjesztői indokolás

A Miniszterelnökség Területi Közigazgatásért Felelős Államtitkára Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal rendelkezésére bocsátotta a fővárosi és vármegyei kormányhivataloknak a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletével kapcsolatos 2023. évi ellenőrzési munkatervét.

Az ellenőrzési munkaterv 2023. év első félévére ütemezett vizsgálatának tárgyköre az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó helyi rendeletek törvényességi felügyeleti szempontból történő ellenőrzése.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal BO/13/03223-2/2023. iktatószámú szakmai segítségnyújtása keretében felhívta a figyelmet:

1. az önkormányzati rendeletek jogszerűségét érintő jogalkotási/jogszabályszerkesztési előírásokra,

2. a rendelet tartalmát érintő szabályokra,

3. az 1993. évi LXXXVIII. törvény (Lakástörvény) önkormányzati helyiségre vonatkozó szabályaira.

Ezen szakmai segítségnyújtás alapján felülvizsgálatra került a Hernádkércs Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről szóló 9/2015. (XI. 19.) önkormányzati rendelete. Mivel ezen felülvizsgálat indokolttá tette, Hernádkércs Község Önkormányzat Képviselő-testülete új rendelet megalkotása mellett dön