

**Bodrog Község Képviselő-testületének
6/2013.(VII. 5.) rendelete
a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre
vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. Évi LXXVIII. Tv.
(továbbiakban: Ltv.) végrehajtásáról**

Bodrog község Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. Évi LXXVIII.tv. 93. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következő rendeletet alkotja

I. Fejezet

A Rendelet hatálya

1§ A rendelet hatálya Bodrog község közigazgatási területére terjed ki, az ott található:

- a./ az önkormányzati tulajdonú lakások elosztására
- b./ a lakásigények elbírálásának és a lakáshoz juttatásnak rendjére
- c./ az önkormányzati lakások lakbérére
- d./ az önkormányzati tulajdonban álló házingatlanok elidegenítésére
- e./ az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete

II. Fejezet

A döntéshozatal fórumrendszere

2§ A rendelet vonatkozásában a bérbeadói feladatokat a képviselő-testület a polgármesterre ruházza át.

III. Fejezet

A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei

3/A§ (1) Szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakásra lakásnyilvántartásba vételi kérelmét az a nagykorú személy jogosult benyújtani, akinek családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének (továbbiakban: nyugdíjminimum):

- a) családban élők esetében 150 %-át,
- b) gyermekét, gyermekeit egyedül nevelő szülő, a mozgáskorlátozott és volt állami gondoskodás keretében felnőtt esetében 175 %-át,
- c) gyermektelen fiatal házaspár, egyedül élő személy esetében a 200 %-át nem haladja meg és vagyoni körülményei folytán lakhatását más módon megoldani nem tudja.

(2) A lakásnyilvántartásba vétel a Polgármesteri Hivatal értesítését követő 1 évre szól. Amennyiben a nyilvántartásba vett kérelmező lakáshelyzete egy év alatt nem rendeződik, a jogosultság igazolása mellett új kérelmet kell benyújtani.

(3) Szociális önkormányzati bérlakás lakásnyilvántartásba vételére irányuló kérelmet házas-, illetve élettársak csak együttesen nyújthatnak be.

(4) Vagyoni viszonyai alapján az egy főre jutó átlagjövedelemtől függetlenül nem vehető nyilvántartásba, annak az igénylőnek a kérelme:

- a.) akinek tulajdonában, illetve a vele együttköltözők tulajdonában (továbbiakban: család) lévő vagyon meghaladja a külön jogszabályban meghatározott mértéket, (továbbiakban: jelentősebb vagyon),
- b.) aki már rendelkezett önkormányzati bérlakással, melyet kedvezményesen megvásárolt illetve vételi vagy elővásárlási jogáról lemondott,
- c.) aki önkormányzati bérlakását térítés ellenében visszaadta, vagy magán tulajdonra cserélte,
- d.) akinek a bérleti jogát neki felróható okból a bérbeadó felmondással megszüntette,
- e.) aki érvényes tartási szerződéssel rendelkezik.

(5) A jelentősebb vagyon esetében 3 évig figyelembe kell venni az elidegenített vagyontárgyakat is. A havi jövedelem számítása szempontjából külön jogszabályban foglaltakat kell alkalmazni.

(6) Jövedelmi és vagyoni viszonyaiktól függetlenül önkormányzati bérlakáshoz juttathatók

- a) aki lakása kisajátítása, vagy bármely közérdekű célból történő igénybevétele folytán cserelakásra nem tart igényt, de ingatlanvásárlás vagy építés miatt átmeneti elhelyezést kér, építés esetén maximum 2 év, vásárlás esetén maximum 6 hónap időtartamra, késedelem esetén kötbér köthető.

- b) akik önkormányzati bérlakásuk visszaadása ellenében kisebb szobaszámú lakást kérnek.

3/B § (1) A szociális helyzete alapján lakást igénylő a lakás bérleti jogát pályázat útján nyerheti el. Pályázatot az erre rendszeresített nyomtatványon meghatározott pályázati díj megfizetése mellett nyújthat be az a személy vagy család, aki nyilvántartott lakáskérelemmel rendelkezik.

(2) A Polgármester a pályázatot a lakás megüresedésétől – bérbeadás céljára épített lakások esetén az épület használatbavételi engedélyek kiadásától – számított 8 napon belül köteles meghirdetni. A pályázati felhívást a megyei lapban közzé kell tenni, és az önkormányzat hirdetőtábláin 15 napra ki kell függeszteni.

(3) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a.) A meghirdetett lakás címét,
- b.) műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),
- c.) a bérbeadás időtartamát,
- d.) a lakbér összegét,
- e.) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot bérbeszámítás kizárásával való kialakításának feltételeivel meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkákat és azok várható összegét,
- f.) a lakások megtekintésének idejét,

- g.) a pályázat benyújtásának helyét és határidejét,
- h.) egyéb feltételeket.

(4)A pályázat elbírálásának fő szempontja, a pályázó és családja (együttköltözők):

- a.) lakhatási körülményei,
- b.) jövedelmi viszonyai,
- c.) vagyoni viszonyai,
- d.) egészségügyi állapotuk,
- e.) gyermekek száma, /kiskorúak/,
- f.) együttlakók száma,
- g.) bodrogi állandó lakcím létesítésének időpontja,
- h.) az első nyilvántartásba vétel időpontja,
- i.) korábban benyújtott pályázatok eredménye,
- j.) család összetétele /csonka, vagy teljes család/.

(5)A pályázaton nem nyerő igénylők részére a pályázati díj 15 napon belül visszafizetésre kerül.

4§ (1) A szociálisan rászorulóknak részére a lakás határozott időre, maximum 5 évre juttatható.

(2) Amennyiben a bérlő a határozott idő eltelte előtt saját tulajdonú lakáshoz, vagy ezzel egyenértékű vagyonhoz jut, köteles a szerződéstől számított 30 napon belül bérleményét az önkormányzatnak visszaadni.

Aki a bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, jogcím nélküli lakáshasználóvá válik.
(R.15.§.)

(3)A Képviselő-testület kérelemre az elhelyezést legfeljebb 5 évre meghosszabbíthatja, amennyiben e rendelet 3.§. (1) és (4) bekezdése alapján a kérelmező jogosult szociális jellegű önkormányzati bérlakásra, vagy alaposan feltételezhető, hogy lakhatását saját erőből megoldani nem képes úgy, hogy szociális helyzete ne romoljon oly mértékben, hogy jogosult legyen önkormányzati bérlakásra. A meghosszabbításra irányuló kérelmet legkésőbb a határozott idő lejártá előtt 30 nappal adhatja be a kérelmező.

IV. Fejezet

Bérbe adható lakás mértéke

5§ (1) A bérbe adható lakás mértékét a rendelet 2. Sz. melléklete tartalmazza.

(2)A pályázóval vagy kérelmezővel együttlakó különböző korú és nemű személyek részére az 2. Sz. mellékletben írt mértéket legfeljebb egy szobával meghaladó szobaszámú lakás akkor biztosítható, ha azt a 12 évet betöltött és különmemű hozzátartozó, vagy egészségügyi ok igazolja.

V. Fejezet

Lakáskérelem

6§ A lakás iránti kérelmeket a Polgármesteri Hivatalhoz, meghatározott lakáskérelem nyomtatványon lehet benyújtani.

7§ A Polgármesteri Hivatal a lakáskérelmet nyilvántartásba vesz és erről 30 napon belül az ügyfelet értesíti.

8§ (1) Nem szociális jelleggel csak egyedi képviselő-testületi döntéssel lehet igénylőt lakáshoz juttatni.

(2) A bérbeadás csak határozott időre- legfeljebb öt évre – szólhat, és a lakbér összegét a Képviselő-testület állapítja meg.

VI. Fejezet

A LAKÁS HASZNÁLATA

9§ A jogcím nélküli lakáshasználó esetében – a jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap eltelte után - a lakás használati díja a lakbér kétszeres összege.

10§ (1) A bérlő polgármesteri hozzájárulással önkormányzati lakásába befogadhatja élettársát, oldalági rokonát, unokáját és gyermeke házastársát.

(2) A polgármester a hozzájárulást megtagadhatja, ha:

- a) az együtt élő személyek száma meghaladná az önkormányzati bérlakásban lakók jogos lakásigénye mértékének felső határára előírt létszámot,
- b) a bérlő és a vele együttlakó személyek – különös tekintettel lakásban élő kiskorúakra- lényegesen rosszabb körülmények közé jutnának.
- c) a bérlőnek a bérbeadó felé lakbér vagy egyéb közüzemi díj hátraléka van.

(1) Az (1) bekezdés alapján befogadott személyek a bérleti jogviszony megszűnése esetén elhelyezésre nem tarthatnak igényt.

11§ Önkormányzati lakás albérletbe nem adható.

VII. Fejezet

AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK LAKBÉRÉNEK MÉRTÉKE. A LAKBÉRTÁMOGATÁS ÉS LAKBÉR ÖSSZETEVŐI

12§ A havi lakbér mértékét e rendelet 3. Sz. melléklete tartalmazza.

- (1) Aki a rendeletben meghatározott lakbér megfizetésére nem képes, az önkormányzattól lakbértámogatás megállapítását kérheti.
- (2) A bérlő vagyoni, jövedelmi, szociális és egyéb körülményeihez igazodó lakbértámogatás mértékét e rendelet 4. Sz.- melléklete határozza meg.
- (3) A lakbér támogatási kérelmet a rászoruló a polgármesteri hivatalhoz nyújthatja be. A lakbértámogatás mértékéről a képviselő-testület zárt ülésén dönt.
- (2) A lakbértámogatást a bérbeadó egyszámlájára kell átutalni.

13§ (1) Az önkormányzati tulajdonú lakások bérének összetevői:

- a.) lakáshasználati díj
- b.) üzemeltetési díj
- c.) karbantartási díj,
- d.) felújítási díj

(2) Lakáshasználati díjat a bérlő a lakás használatáért, továbbá a bérbeadó által nyújtott egyéb szerződéses szolgáltatásért köteles fizetni

- (3) Az üzemeltetési díj:
- a./ szennyvíz szippantás
 - b./ kéményseprési díj
 - c./ anyagköltség

(4) A karbantartási díj: az életveszélyt okozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák, hiányosságok megszüntetése, az épület és a bérlemény állagának rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő munka ellenértéke.

(5) A felújítási díj legalább az éves amortizáció összege.
Az éves felújítás összegét a Képviselő-testület a költségvetésben köteles meghatározni

VIII. Fejezet

A KÜLÖN SZOLGÁLTATÁSOK DÍJA

14§ (1) A Ltv. 35. §. (2) bekezdésében foglalt egyes külön szolgáltatások díját önkormányzati rendelet, ennek hiányában a bérbeadó és a bérlő megállapodása határozza meg.

IX. Fejezet

HELYISÉGEK BÉRBEADÁSÁNAK SZABÁLYAI

15§ A polgármester átruházott jogkörben gyakorolja a bérbeadói jogokat az önkormányzati helyiségek tekintetében. A bérbeadásra vonatkozó díjtételeket e rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza. A díjak megállapításával kapcsolatban fenntartják maguknak a jogot, a méltányosság és a helyi illetve más településekről igénylő bérlők közötti differenciálás alkalmazására.

16§ (1) A bérlők a helyiséget kötelesek a megállapodásban előre rögzített időpontban átadni.

(2) A bérlő és az önkormányzatot képviselő polgármester, mint tulajdonos közösen megtekintik az épület állagát.

(3) A használat során keletkezett kárért a használó kártérítési felelősséget vállal.

X. Fejezet

A LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE

1. Az eladási tilalom alatt álló házingatlanok

17§ Annak a bérlőnek, aki külön törvény szerinti fogyatékos személy, nyugellátásban nem részesül, és elővásárlási jogával nem él, vagy helyzeténél fogva nem képes élni szerződésének fennállásáig, lakását harmadik személynek csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

18§ Az ingatlan megterheléséhez és elidegenítéséhez a képviselő-testület hozzájárulása szükséges.

XI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

19§ (1) E rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

(2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Bodrog, 2013. év június hó 26.nap.

Sütő Ervinné
polgármester

Laczné Hardi Márta
jegyző

A rendelet kihirdetve:

Bodrog, 2013.év július hó 5 .nap

Laczóné Hardi Márta
jegyző

1. számú melléklet a 6/2013(VII. 5.) önkormányzati rendelethez.

Az önkormányzati tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helységek bérletének díjairól

	Helybeli lakos	Nem helybeli lakos
Április 16 – október 14-ig /Fűtés nélkül, konyha használattal/:	20.000 Ft/nap	30.000 Ft/nap
Október 15- április 15-ig /Fűtéssel, konyha használattal/:	30.000 Ft/nap	40.000 Ft/nap
Április 16-október 14-ig /Fűtés és konyha használat nélkül/:	15.000 Ft/nap	25.000 Ft/nap
Október 15-április 15-ig /Fűtéssel konyha használat nélkül/:	25.000 Ft/nap	35.000 Ft/nap

Terítő használat: A patyolat költségének megfelelően alakul.

Helybelieknek temetési torra az önkormányzat az épületet ingyen rendelkezésre állítja.

2. számú melléklet a 6/2013(VII.5.) önkormányzati rendelethez.**A./ Bérbe adható lakások mértéke:**

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| 1. Két személyig | - egy lakószoba |
| 2. Három személy esetében | - másfél lakószoba |
| 3. Négy személy esetében | - kettő lakószoba |
| 4. Öt személy esetében | - kettő és fél lakószoba |
| 5. Hat személy esetében | - három lakószoba |
| 6 minden további személy esetében | - további fél lakószoba |

3. számú melléklet a 6/2013(VII.5.) önkormányzati rendelethez.**A bérbeadható lakások bérleti díja:****Önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértéke:**

Összkomfortos	120 Ft/m ² /hó
Komfortos	100 Ft/m ² /hó
Félkomfortos	86 Ft/m ² /hó
Komfort nélküli	50Ft/m ² /hó