

# **Zsana Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelete**

## **Az önkormányzati tulajdonú bérlakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásáról**

Zsana Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és a helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdéseiben, 4. § (3) bekezdésében, 5. (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 20. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) és (3) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1) és (3) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

### **1. Általános rendelkezések**

#### **1. §**

(1) A rendelet célja, hogy a lakások és a helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvénnyel (a továbbiakban: Ltv.) összhangban szabályozza:

- a) a lakás bérbeadásának feltételeit, a felek megállapodásának tartalmát,
- b) a lakbér mértékére vonatkozó szabályokat,
- c) a bérlő által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit,
- d) a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével kapcsolatos szabályokat.

(2) A rendelet hatálya kiterjed Zsana Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő lakásokra, nem lakás célú helyiségeire. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek jegyzékét a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(3) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

#### **2. §**

(1) A bérbevétel iránti igényeket a Képviselő-testületnek címezve a polgármesterhez írásban kell benyújtani.

(2) A rendeletben meghatározott feladatokat és hatásköröket (igényjogosultság megállapítása, bérlőkijelölés) Zsana Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban Képviselő-testület) látja el. A szerződést Zsana Önkormányzata nevében a polgármester jogosult megkötöni.

### **2. Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásának általános szabályai**

#### **3. §**

Az önkormányzati lakások bérbeadhatók:

- a) szociális helyzet alapján szociális bérlakásként,
- b) költségelven meghatározott lakbérű bérlakásként.

#### 4. §

(1) A bérleti szerződés határozott időre köthető, melynek időtartamát a Képviselő-testület a bérlőkijelölésről szóló döntésében naptári nap szerint, vagy meghatározott feltétel bekövetkezéséhez kötötten állapítja meg. A határozott időre szóló szerződés legfeljebb 5 évre köthető.

(2) A bérleti szerződés mellékletét képezi a birtokba-adáskor felvett – a lakás berendezéseinek és tartozékainak felsorolását tartalmazó – leltár.

(3) A kérelmezőnek vállalnia kell, hogy

- a) a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakik, s a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát írásban a bérbeadó részére bejelenti,
- b) az Önkormányzat, mint bérbeadó részére szabad bejutást biztosít
  - ba) évente legfeljebb 2 alkalommal a bérlakás rendeltetésszerű használatának, valamint a bérlő szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítésének ellenőrzése céljából, valamint
  - bb) rendkívüli káresemény, illetőleg veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

#### 5. §

(1) Az Ltv. 4. § (4) bekezdésén túl bérlőtársi szerződés köthető azzal a személlyel, aki a bérlő gyermeke, jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, valamint szülője, és a bérlővel legalább egy éve életvitelszerűen együtt lakik.

(2) Az önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó társbérlő részére bérbeadható, amennyiben a lakásban maradó társbérlő vállalja a megüresedett társbérleti lakrészre eső bérleti díj megfizetését.

#### 6. §

(1) A lakást jogcím nélkül használó az Ltv. 20. § (1) bekezdés szerinti használati díjat köteles fizetni.

(2) Az Önkormányzat nem él az Ltv. 20. § (2) bekezdésében rögzített használati díj emelésének lehetőségével.

#### 7. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások az Ltv. alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások, melyek elidegenítése az Önkormányzat vagyonrendeletének szabályai szerint történhet.

### 3. Szociális bérlakás

#### 8. §

(1) *Szociális bérlakás adható*

- a) akiknek tulajdonában vagy használatában lévő lakás a belvíz, árvíz, viharkár, tűzvész, villámcsapás, vagy egyéb elemi kár következtében oly mértékben károsodott, hogy a lakás gazdaságos helyreállítására nincs lehetőség és az ott lakók lakhatási feltételeit másként biztosítani nem lehet, vagy
- b) azoknak a 35 életévnél fiatalabb ifjú házasoknak, akik az önálló életvitelhez szükséges lakhatási feltételekkel nem rendelkeznek, vagy

- c) olyan családi körülmények között élő személyek részére, akik lakhatásukról – átmeneti időre – nem tudnak megfelelően gondoskodni.
- (2) Szociális lakás bérbeadásának feltétele, hogy a kérelmező családjában az egy főre jutó havi jövedelem ne haladja meg a 200.000,- Ft-ot.
- (3) A (2) bekezdés szerinti jogosultsági feltétel megléte önmagában nem jelenti az Önkormányzat teljesítési kötelezettségét.
- (4) Nem jogosult szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra:
- a) aki legalább  $\frac{1}{2}$  részben lakóingatlan tulajdonos, és az ingatlan beköltözhető állapotban van.
- b) aki a szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amelyek számára jogtalan előnyöket jelentenek.
- (5) A bérleti szerződés egy alkalommal, egy éves időtartammal meghosszabbítható, amennyiben:
- a) bérlő önhibáján kívül olyan élethelyzetbe került, amely miatt a szerződés szerinti kiköltözést vállalni nem tudja (vis maior, betegség, stb.),
- b) kérelmező igazolja, hogy lakásépítés-, vagy vásárlás folyamatban van.
- (6) A bérleti szerződés meghosszabbított időtartamára a bérlő a bérleti díj 25%-kal emelt összegét köteles megfizetni.
- (7) A szociális helyzet alapján történő bérbevétel iránti kérelemhez csatolni kell:
- a) a család kereső tagjainak jövedelemigazolását a megelőző egy évről,
- b) a vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatot.
- (8) A bérleti szerződés meghosszabbítása iránti kérelmet írásban, a bérleti szerződés lejártá előtt minimum 60 nappal köteles a bérlő benyújtani.

## **9. §**

- (1) Szociális helyzet alapján történő lakás bérbeadás esetén az Önkormányzat az Ltv. 34. § (3) bekezdése alapján lakbértámogatást biztosít a bérlőnek, amennyiben a háztartásban az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg 100.000,- Ft-ot.
- (2) A lakbértámogatás összege havonta 1.000 Ft.
- (3) A lakbértámogatás iránti kérelmet a Képviselő-testületnek címezve a polgármesterhez kell írásban benyújtani az egy főre jutó jövedelemre vonatkozó igazolással együtt.
- (4) A lakbértámogatás iránti kérelmet a Képviselő-testület bírálja el.
- (5) A bérlő a lakbértámogatással csökkentett lakbért köteles fizetni.

## **4. Költségelven bérbe adott lakás**

### **10. §**

- (1) A költségelven bérbe adott lakások bérlete iránti kérelmet elsősorban azok a községben élő, állandó jellegű keresőtevékenységet végző fiatalok nyújthatják be, akik az önálló életvitelhez szükséges lakhatási feltételekkel nem rendelkeznek és vállalják, hogy a lakásbérleti szerződés

megkötésétől számított 10 éven belül saját tulajdonú lakást szereznek. Az önerős lakásszerzési szándékról (lakáscélú előtakarékoság vállalása, telekszerzés) a kérelemben nyilatkozni szükséges.

(2) A bérleti szerződés megkötésének feltétele 2 havi kaució, valamint 1 havi bérleti díj bérbeadó részére történő megfizetése.

## **11. §**

(1) A költségelven bérbe adott lakás kategóriáján belül szolgálati jellegű lakásra jogosult lehet:

- a) az önkormányzatnál, vagy önkormányzati fenntartású intézménynél köztisztviselői, közalkalmazotti, köznevelési foglalkoztatotti jogviszonyban, munkaviszonyban álló személy,
- b) az önkormányzat illetékességi területén rendvédelmi feladatokat ellátó szervnél szolgálati jogviszonyban álló személy.

(2) A szolgálati jellegű lakás a foglalkoztatotti jogviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.

(3) A (1) bekezdésben felsorolt jogviszonyok megszűnését követő hat hónapon belül a bérlő köteles a szolgálati lakást üres, rendeltetésszerű állapotban a bérbeadásra jogosult rendelkezésére bocsátani. Elhelyezésre, térítésre nem jogosult.

(4) A bérlő halálát követő legfeljebb hat hónapig a szolgálati lakást változatlan feltételekkel használhatja az a közeli hozzátartozó, aki a bérlővel haláláig együtt élt.

## **5. Felek jogai és kötelezettségei**

## **12. §**

(1) Az Önkormányzat Képviselő-testülete, mint bérbeadó, a szerződés tartalmának meghatározása során az Ltv. rendelkezéseit alkalmazza azzal, hogy ahol a törvény helyi rendeleti szabályozásra utal, ott a (2)–(11) bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) A bérlakást a bérlő albérletbe nem adhatja.

(3) A bérlő a lakbért a bérbeadó részére havonta előre, egy összegben legkésőbb a tárgyható 5. napjáig köteles megfizetni az Önkormányzat fizetési számlájára.

(4) A bérbeadó köteles gondoskodni

- a) az épület karbantartásáról,
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseihez keletkezett hibák megszüntetéséről.

(5) A bérlő köteles gondoskodni

- a) a lakás burkolatának, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek és szerelvényeinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról illetve cseréjéről.
- b) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról, ha az a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé.

(6) Kár esetén az Ltv. 13. § (3) bekezdése az irányadó.

(7) A bérlő – a bérbeadóval kötött előzetes megállapodás alapján – a lakáson átalakítási, korszerűsítési munkát végezhet, saját költségen. A lakás visszaadása esetén a bérbeadóval szemben költségei

megtérítése iránti igénnyel nem léphet fel. Jogosult azonban az eredeti állapot helyreállítására, az általa létesített berendezések leszerelésére és elvitelére.

(8) A felek akár a szerződéskötéskor, akár a lakás visszaadásakor megállapodhatnak abban, hogy a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, a kölcsönösen elfogadott költségtérítés fejében.

(9) Amennyiben a bérlő a lakás rendeltetésszerű állapotban történő visszaadási kötelezettségének nem tesz eleget, a bérbeadó jogosult a munkálatokat a bérlő terhére elvégeztetni.

(10) Megállapodás hiányában nyilatkoztatni kell a bérlőt az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetőleg az ellenérték megtérítésének a módjáról és határidejéről. Ha a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetésére, vagy az ellenérték megtérítésére vonatkozóan nem nyilatkozik, vagy a bérbeadó a bérlő nyilatkozatát nem fogadta el, a bérbeadó a lakás visszaadásától számított 30 napon belül a bíróságtól kérheti a költségek megtérítésére való kötelezését.

(11) Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetők el, a lakásbérleti jogviszony szünetelésére a használatbavételi engedély jogerőre emelkedéséig, ennek hiányában a műszaki átadás-átvétel megtörténteig kerülhet sor.

## **6. A bérlő által a lakásba befogadható személyek köre és a befogadás feltételei**

### **13. §**

(1) Önkormányzati lakás esetén a befogadáshoz a bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges.

(2) Nem kell a bérbeadó hozzájárulása akkor, ha a lakás bérlője a házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének gyermekét, valamint a szülőjét fogadja be.

(3) A tulajdonos hozzájárulását akkor adhatja meg, ha az élettársa, a gyermek házastársa, élettársa, illetve a szülő házastársa, élettársa olyan nyilatkozatot tesz, hogy a házastársi, élettársi kapcsolat esetleges megszűnése esetén a lakást feltétel nélkül 15 napon belül elhagyja.

(4) Az Önkormányzat a bérbeadói hozzájárulását a bérlő írásbeli kérelmére – a kérelem, és a befogadott személy hozzátartozói minőségének igazolására szolgáló irat bemutatását, illetve hitelesített másolatának csatolását követő – 60 napon belül, írásban adja meg vagy utasítja el.

## **7. A lakásbérlet megszűnése**

### **14. §**

(1) Amennyiben a bérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg, a lakásbérleti jog folytatására az Ltv. 32. § (2) bekezdése az irányadó.

(2) A lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén az Önkormányzat másik lakást akkor ajánl fel, amennyiben a szerződés megszüntetése az Önkormányzat érdekkörében bekövetkező okra vezethető vissza.

(3) A lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén pénzbeli térítést nem biztosít.

(4) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén az Önkormányzatot a lakásban visszamaradó személy vonatkozásában elhelyezési kötelezettség nem terheli.

## **8. Önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásának szabályai**

### **15. §**

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljaira szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire a lakásbérlet szabályait – e rendelet 8. alcímében foglalt eltérésekkel – megfelelően kell alkalmazni.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljaira szolgáló helyiség határozatlan időre adható bérbe.

(3) A helyiségbér mértékét a Képviselő-testület határozatban állapítja meg.

### **16. §**

Az önkormányzati tulajdonú helyiségek az Ltv. alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek, melyek elidegenítésére az Önkormányzat vagyonrendeletének szabályai az irányadók.

### **17. §**

(1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, ha erre vonatkozó szándékát a bérbeadónál írásban bejelenti, s a bérbeadó a szándékhoz írásbeli hozzájárulását adja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

(2) Az új bérlővel kötött szerződés időtartama nem haladhatja meg a korábbi szerződés idejéből még fennálló időtartamot.

(3) Az új bérlő a bérelt helyiségben csak az előző bérlő által folytatott tevékenységet végezheti vagy olyat, amelyhez a Képviselő-testület előzetesen hozzájárult.

(4) Az (1) bekezdés szerinti hozzájárulás feltételei:

- a) a bérleményt a bérlő a kérelem beadásáig rendeltetésszerűen használta,
- b) a bérleti díjat rendszeresen fizette.

(5) Bérbeadó a helyiség albérletbe adásához nem járul hozzá.

## **9. Adatkezelés**

### **18. §**

A bérbeadó – a 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, illetőleg a bérlőkijelölés jogával érintett lakások felhasználásával kapcsolatos döntés érdekében a tudomására jutottak.

## **10. Záró rendelkezések**

### **19. §**

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú bérlakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásáról szóló 8/2014. (III.31.) önkormányzati rendelet.

## **20. §**

Ez a rendelet 2023. november 1-jén lép hatályba.

## Az Önkormányzat bérbeadható lakásai, nem lakás céljára szolgáló helyiségei

### 1. Önkormányzati bérlakások

#### 1.1. Költségelven meghatározott

Cím	Komfort fokozat	Alapterület
6411 Zsana Ady E. u. 3/a	komfortos	66,7 m <sup>2</sup>
6411 Zsana Ady E. u. 3/a tartozó helyiség		22 m <sup>2</sup>
6411 Zsana, Ady E. u. 3	komfortos	66,7 m <sup>2</sup>
6411 Zsana, Ady E. u. 3. tartozó helyiség		15 m <sup>2</sup>
6411 Zsana, Kossuth L. u. 7.	komfortos	53 m <sup>2</sup>
6411 Zsana, Kossuth L. u. 7. tartozó helyiség		10 m <sup>2</sup>
6411 Zsana, Kossuth L. u. 9	összkomfortos	73 m <sup>2</sup>
6411 Zsana, Kossuth L. u. 9. tartozó helyiség		18 m <sup>2</sup>
6411 Zsana, Béke u. 2	összkomfortos	60 m <sup>2</sup>
6411 Zsana, Béke u. 2. tartozó helyiség		14 m <sup>2</sup>
6411 Zsana, Ady E. u. 87 hrsz	összkomfortos	65 m <sup>2</sup>
6411 Zsana, Ady E. u. 87 hrsz tartozó helyiség		20 m <sup>2</sup>
6411 Zsana, Ady E. u. 30	összkomfortos	66,88 m <sup>2</sup>
6411 Zsana, Ady E. u. 30 tartozó helyiség		33,9 m <sup>2</sup>
6411 Zsana, Ady E. u. 41	összkomfortos	87,51 m <sup>2</sup>
6411 Zsana, Ady E. u. 41. tartozó helyiség		70,96 m <sup>2</sup>

#### 1.2. Szociális bérlakások

Cím	Komfort fokozat	Alapterület
6411 Zsana, Nyírfá u. 28	összkomfortos	65 m <sup>2</sup>
6411 Zsana, Nyírfá u. 26	összkomfortos	65 m <sup>2</sup>

### 2. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek

Cím	Alapterület
6411 Zsana, Ady E. u. 29-31 - tejbegyűjtő -	93 m <sup>2</sup>
6411 Zsana, Kossuth L. u. 3. - posta -	20 m <sup>2</sup>
6411 Zsana, Béke u. 1. - iskolakonyha -	43 m <sup>2</sup>
6411 Zsana, Béke u. 2. - kmb iroda -	23 m <sup>2</sup>
6411 Zsana, Kossuth L. u. 5/C	87,7 m <sup>2</sup>
6411 Zsana, V. körzet 66. - volt tsz-ebédlő	551 m <sup>2</sup>
6411 Zsana, V. körzet 66. - volt szárító	500 m <sup>2</sup>



**Az önkormányzati lakások lakbérének mértéke**

**1. Önkormányzati bérlakások - Költségelven meghatározott**

Komfort fokozat	Ár (Ft/ m <sup>2</sup> )
1. Összkomfortos lakóépület	235
melléképület	147
2. Komfortos lakóépület	228
melléképület	147

**2. Önkormányzati bérlakások - Szociális bérlakások**

Komfort fokozat	Ár (Ft/ m <sup>2</sup> )
Összkomfortos lakóépület	235