

ELŐTERJESZTÉS

Szatymaz Község Képviselő-testületének

Előterjesztő: Barna Károly polgármester

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló rendelet módosítása

Iktatószám: U1/1901-1/2019.

Melléklet: Előterjesztés,
rendeletmódosítás-tervezete

Készítette: Dr. Czibere Márta

Véleményezésre megküldve: Gazdasági Bizottság

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni!
A döntéshez minősített többség szükséges!

Törvényességi véleményezésre
bemutatva:

2019. november 27.



Ügyiratszám: U1/1901-1/2019.

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló rendelet módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2015. (XII. 10.) Ör. rendeletének (továbbiakban Rendelet) felülvizsgálata megtörtént, a gyakorlati tapasztalatok miatt az alábbi módosításokat javaslom:

1. Mind a piaci alapon történő, mind a költségelví bérletések pályáztatási feltételeit javaslom kiegészíteni meghatározott jövedelemhatárral.
2. A Rendelet 3. számú mellékletében található lakásbérleti szerződésben javaslom pontosítani a Felek kötelezettségeit. A módosításokat fekete színnel jelöltem.
3. A Képviselő-testület a 264/2019. (XI.14.) Kt. számú határozattal úgy döntött, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő nyolclakásos költségelví bérletések udvarán található gépkocsibeállók bérlet 2. 500,- Ft/hó/darab összegért vehetik igénybe. A módosítás 1. számú Függeléke a gépkocsibeállókra kötendő szerződést tartalmazza.

Fentiekre figyelemmel az alábbi rendelet-tervezetet terjesztem a képviselőtestület elé.

Szatymaz, 2019. november 27.

Barna Károly
polgármester

Szatymaz Község Képviselő-testületének
.../2019. (XII.06.) önkormányzati rendelete

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2015. (XII.10.) számú rendeletének módosításáról

Szatymaz Község Képviselőtestülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában, valamint a lakások és helyiségek bérletére, az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról rendelkező többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3.§ (1) bekezdésében, továbbá a többször módosított lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001 (I.30.) Korm. rendelet által kapott felhatalmazás alapján az alábbiakat rendeli el:

1.§

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2015. (XII.10.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 5. § (2) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

a) aki a pályázat benyújtását megelőzően legalább 6 hónapja életvitelszerűen Szatymazon tartózkodik,

2.§

A Rendelet 7. § (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép a további bekezdések sorszáma egyidejűleg módosul :

(5) Lakásbérleti szerződés megkötésére irányuló pályázatot az a nagykorú állampolgár jogosult beadni,

- akinek és a vele együttköltöző személyeknek az egy főre jutó havi nettó jövedelme – a pályázat benyújtását közvetlenül megelőző hat hónapban- a mindenkorin öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszeresét eléri, egyedül költözőnél a háromszorosát eléri, és
- aki és a vele együttköltöző minden nagykorú, cselekvőképes személy rendszeres jövedelemmel rendelkezik vagy nappali tagozaton tanulmányokat folytat.

3. §

A Rendelet 10. § (1) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

a) önálló lakástulajdonnal nem rendelkező, kereső tevékenységet folytató 35 év alatti fiatal házaspárok, élettársi kapcsolatban élő személyek, egyedülálló személyek:

- akik vállalják, hogy a lakásbérleti szerződés megkötését követő 6 éven belül a községben saját tulajdonú lakást szereznek, és
- akik vállalják, hogy a lakásbérleti szerződés megkötéséig lakás-előtakarékossági szerződést kötnek valamely pénzintézettel vagy pénzügyi szolgáltatóval legalább havi 10. 000,- Ft mértékű lakás-előtakarékoskodás, illetve egyéb előtakarékoskodás teljesítésére, és
- akinek és a vele együttköltöző személyeknek az egy főre jutó havi nettó jövedelme – a pályázat benyújtását közvetlenül megelőző hat hónapban- a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszeresét eléri, egyedül költözőnél a háromszorosát eléri, és
- aki és a vele együttköltöző minden nagykorú, cselekvőképes személy rendszeres jövedelemmel rendelkezik vagy nappali tagozaton tanulmányokat folytat, vagy

4. §

A Rendelet 10. §- a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

(3) A településen található nyolclakásos költségelvű bérlakás vonatkozásában bérlőnek lehetősége van a lakásbérleti szerződéssel azonos időtartamra bérleti szerződést kötni a Képviselő-testület által határozata alapján megállapított bérleti díj ellenében. A gépkocsibeállóra vonatkozó bérleti szerződést az 1. sz. függelék tartalmazza.

5. §

A Rendelet 29. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

(5) A Felek jogaira és kötelezettségeire a VI. fejezetének rendelkezéseit kell alkalmazni.

6. §

A Rendelet 30. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(2) Az önkormányzat vagyonkezelő szervei által a feladataik ellátásához biztosított helyiségek tekintetében kötött helyiségbérleti szerződésekre Szatymaz Község Képviselőtestületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló, 10/2018. (VII.27.) KT. számú rendelete 8.§ (4) a) pontja, illetve a 8.§ (6) bekezdése alkalmazandó.

7. §

A Rendelet 3. számú melléklete helyébe jelen rendelet 1. számú melléklete lép

8.§

A Rendelet 4. számú melléklete helyébe jelen rendelet 2. számú melléklete lép

9. §

A Rendelet kiegészül az 1. számú Függelékkel, amely jelen rendelet 1. számú függeléke

10.§

Ez a rendelet 2020. január 1. napján lép hatályba.

Barna Károly
polgármester

Dr. Makay Enikő
jegyző

Kihirdetve: Szatymaz, 2019. december 6.

Dr. Makay Enikő
jegyző

1. számú melléklet a /2019. (XII.06.) önkormányzati rendelethez

3.számú melléklet a 19/2015. (XII.10.) számú rendelethez

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről a **Szatymaz Községi Önkormányzat Képviselőtestülete** (6763 Satymaz, Kossuth u. 30., képviselője: polgármester), mint bérbeadó – a továbbiakban bérbeadó, és(név) szám alatti lakos bérlő,(név) szám alatti lakos - bérlőtárs, mint bérbevevők (a továbbiakban: bérlők) között az alábbi feltételek szerint.

1) Satymaz, szám alatti lakás a Satymaz Községi Önkormányzat tulajdonában áll. A lakás komfortfokozata, helyiségei:m², alapterülete összesen:m².

A lakáshoz tartozik m² elnevezésű melléképület.

A lakás leltár szerinti berendezéseit és tartozékait a szerződés melléklete tartalmazza.

2) A bérbeadó bérbe adja, a bérlő bérbe veszi az 1) pontban megjelölt lakást napjától

- határozott időre, 20.....napjáig, vagy

- feltétel bekövetkezéséig, vagy

- határozatlan időre.”

3) A bérbeadónapján adja át a lakást a bérlőnek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban.

4) A bérlő a lakás használatáért és a szerződés keretében a bérbe adó által nyújtott szolgáltatásért lakbért köteles fizetni. A lakás használatáért a bérlő minden hó 15. napjáig Ft-ot egy összegben fizet a bérbeadónak, a bérbeadó által kiállított számla alapján. .

A bérbeadó a lakbér mértékét a hatályos önkormányzati rendeletnek megfelelően emelheti.

5) A bérlő jelen szerződés aláírásával egyidőben megfizet bérbeadó részére, a szerződésből eredő kötelezettségei teljesítésének biztosítékául, jogszabályon alapuló 2 havi óvadékként Ft azazforintot, melynek megtörténtét felek jelen szerződés aláírásával nyugtáznak. Bérbeadó jogosult a bérlő esetlegesen fennálló közüzemi díjtartozását, lakásbérleti díj hátralékát, továbbá a lakás nem rendeltetésszerű használatából eredő károkért való felelősség jogcímén a helyreállítási munkák számlákkal igazolt költségeinek összegét az óvadékból levonni a szerződés megszűnésekor illetve megszüntetésekor.

Az óvadék összegét az Önkormányzat elkülönített számlán kezeli, melynek a szerződés megszűnésekor illetve megszüntetésekor esedékes elszámolást

követően- a teljes összeget illetve- amennyiben bármilyen jogcímen bérlővel szemben követelése áll fenn (közüzemi, lakásbérleti díj tartozás, károkozás stb) – a tartozások után a maradványösszeget visszafizeti. Bérlő a letétként kezelt óvadék összege után időközi kamatot nem követelhet.

6) Bérlő köteles a közüzemi szolgáltatókkal a saját nevére megkötni a közüzemi szerződéseket - jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül - és vállalja azok szerződésszerű teljesítését.

7) A bérlő és a vele együtt lakó személyek a lakást rendeltetésszerűen a szerződésnek megfelelően használhatják.

8) A bérlő karbantartási kötelezettsége a lakáson belül:

- a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, **felújításáról,**
- az elektromos vezetékeknek a lakáshoz tartozó fogyasztásmérőtől kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, a kapcsolók és csatlakozóaljok cseréjéről,
- a bérlőnek, vagy a vele együtt lakó személynek magatartása folytán keletkezett károk megszüntetéséről, illetőleg a kár megtérítéséről,
- a lakás tisztántartásáról.

9) A Bérbeadó köteles gondoskodni:

- **az épület karbantartásáról,**
- **a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek pótlásáról, cseréjéről,**
- **az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról**
- **a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről**

10) A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a lakás azon helyiségébe, melyben a gázkazán található nem szerel fel olyan szellőztető, illetve páraelszívó berendezést, amely ventilátoros technológiával működik. /konyhai szagelszívó, klíma stb./

11) A bérlő a lakás átalakítására, korszerűsítésére a felek megállapodása alapján jogosult.

12) A bérlő a lakásba házasát, gyermekét, befogadott gyermekének gyermekét a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhatja. Más személyt a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

13) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a bérlő a lakást és a leltárban feltüntetett lakásberendezéseket tisztán, és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni. A bérlő a megállapított hiányosságokért és a karbantartási kötelezettségének elmulasztásából keletkezett hibákért felel.

14) A bérlő tudomásul veszi és vállalja, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor sem pénzbeli, sem természetbeni térítésre nem tart igényt. Bérlő vállalja, hogy a szerződés megszűnése után lakhatási feltételeiről gondoskodik.

15) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

16) A bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondhatja, ha

- a bérlő a lakbért a megállapított időpontig nem fizeti meg, vagy a lakás karbantartására vonatkozó kötelezettségét nem teljesíti,
- a bérlő vagy vele együttlakó személyek a bérbeadóval, lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsítanak,
- a bérlő vagy vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiségeket és területet, az épület állagát rongálják, illetőleg rendeltetésükkel ellentétesen használják. Rendeltetésellenes használat az is, ha a bérlő a lakást nem lakás céljára, hanem albérlet, ágybérlet, fizető vendéglátás céljára hasznosítja.
- a bérlő vagy vele együttlakó személyek az épület karbantartásával, stb. kapcsolatos munkák elvégzését akadályozzák.
- Kutyát vagy egyéb más állatot tart 2 vagy több lakásos ingatlanon.

17) A szerződés megszűnik a 2) pontban meghatározott időpontban.

18.)¹ A bérlő a szerződést legalább két hónapos felmondási idővel mondhatja fel.

19) A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Ptk. valamint az önkormányzat e tárgykörben megalkotott mindenkor hatályos rendelete az irányadó.

20) A szerződés mellékletét képezi:

- lakás leltár,
- külön megállapodás a lakbér összegéről előre megfizetéséről.

Dátum:

.....
bérbeadó

.....
bérlő

.....
bérlőtárs

2. számú melléklet a /2019. (XII.06.) önkormányzati rendelethez

4.számú melléklet a 19/2015. (XII.10.) számú rendelethez

I. Lakbérek és bérleti díjak

1. Összkomfortos lakás:
Lakás alapterület x **500-Ft**
2. Komfortos lakás
Lakás alapterület x **250- Ft**
3. Félkomfortos lakás
Lakás alapterület x 145-Ft
4. Komfort nélküli lakás
Lakás alapterület x 95- Ft
5. Szükséglakás
Lakás alapterület x 85- Ft

II. Költségelvű bérlakás

1. Összkomfortos:
Lakás alapterülete x **550- Ft**
2. **Gépkocsibeálló**
2500,- Ft/hó/darab

1. számú függelék a /2019. (XII.06.) önkormányzati rendelethez

1.számú függelék a 19/2015. (XII.10.) számú rendelethez

BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről a **Szatymaz Községi Önkormányzat Képviselő-testülete** (6763 Satymaz, Kossuth u. 30., képviselője: polgármester), mint bérbeadó – a továbbiakban bérbeadó, és(név) szám alatti lakos bérelő,(név) szám alatti lakos - bérelőtárs, mint bérbevevők (a továbbiakban: bérlők) között az alábbi feltételek szerint.

1) A Bérbeadó bérbe adja, a Bérelő bérbe veszi a Satymaz Községi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, természetben a Satymaz, Ady u. 34. szám alatt nyilavántartott ingatlan udvarán található ... számú gépkocsibeállótnaptól a Satymaz, Ady u. 34/... lakás vonatkozásában Bérelővel fennálló bérleti jogviszony időtartamára.

2) A bérelő a gépkocsibeálló használatáért bérleti díjat köteles fizetni. A gépkocsibeálló használatáért a bérelő minden hó 15. napjáig Ft-ot egy összegben fizet a bérbeadónak, a bérbeadó által kiállított számla alapján. A bérbeadó a bérleti díj mértékét minden év december 31. napjáig felülvizsgálja és az infláció mértékével megegyező mértékben megemeli.

3) Bérelő a bérleményt kizárólag gépkocsi, illetve motorkerékpár, kerékpár tárolására használhatja.

4) Bérelő tudomásul veszi, hogy az ingatlant jelen szerződés tárgyától eltérő célra nem használhatja, az ingatlant át nem alakíthatja, és köteles az ingatlan állagának megóvására. Amennyiben Bérelő az ingatlanban kárt okoz, köteles azt saját költségén kijavítani.

5) A bérelő tudomásul veszi és vállalja, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor sem pénzbeli, sem természetbeni térítésre nem tart igényt.

A bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja, ha

- a bérelő a bérleti díjat a megállapított időpontig nem fizeti meg
- a bérelő állagmegóvási kötelezettségét nem teljesíti,
- a bérelő vagy vele együttlakó személyek a bérlemény állagát rongálják, illetőleg rendeltetésükkel ellentétesen használják.

6) A bérleti szerződés megszűnik a lakásbérleti szerződés megszűnésének vagy megszüntetésének napjával.

7) A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Ptk. valamint az önkormányzat e tárgykörben megalkotott mindenkor hatályos rendelete az irányadó.

8) Jelen szerződés a Bérő jelen ingatlanra vonatkozó lakásbérleti szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

Dátum:

.....
bérbe adó

.....
bérő
.....
bérőtárs