

Jánosháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének

5/2018. (III.28.) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

Jánosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

I. Fejezet

A lakásbérlet szabályai

1. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosítható lakások felsorolását a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(2) A lakás legfeljebb 5 év időtartamra adható bérbe. A bérleti szerződés a lejártát követően újabb 5 évre meghosszabbítható.

(3) A lakás szolgálati érdekből (szolgálati lakás) vagy szociális helyzet alapján (szociális bérlakás) adható bérbe.

(4) A szolgálati lakás bérbeadása legfeljebb a munkakör fennállásáig történhet.

(5) Amennyiben a lakás megüresedik, a Képviselő-testület a lakást piaci alapon is bérbe adhatja.

(6) A szolgálati lakás és a szociális bérlakás bérleti díját a képviselő-testület költségelven határozza meg az alábbiak szerint:

a) az összkomfortos lakás bérleti díja: 200,- Ft/m²/hó,

b) a komfortos lakás bérleti díja: 150,- Ft/m²/hó,

c) félkomfortos lakás bérleti díja: 50,- Ft/m²/hó,

d) a komfort nélküli lakás bérleti díja: 30,- Ft/m²/hó.

(7) A piaci alapon bérbe adott lakás bérleti díja 20.000,- Ft/hó a lakás alapterületétől függetlenül.

2. §

(1) Szociális helyzete alapján adható bérbe az önkormányzati lakás annak

a) aki nagykorú, cselekvőképes, Jánosháza város közigazgatási területén állandó lakóhellyel, ennek hiányában tartózkodási hellyel rendelkezik és életvitelszerűen itt él,

b) akinek a családjában – a vele együtt költöző családtagokat számítva – az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 150%-át, egyedülálló, 35 év alatti fiatal házasok, gyermeküket egyedül nevelők és nyugdíjasok esetében az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 200%-át,

c) aki ingatlannal nem rendelkezik, kivéve a külterületi és a haszonélvezettel terhelt ingatlant, amennyiben azok értéke az 1.000.000 Ft-ot nem haladja meg.

(2) Az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadására pályázati úton kerül sor.

(3) A pályázatot a Képviselő-testület írja ki. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot legalább 15 napig kifüggesztve közszemlére kell tenni a Jánosházi Közös Önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) hirdetőtábláján és az Önkormányzat hivatalos honlapján.

(4) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

a) a bérbeadás jogcímét és a rendeletben meghatározott feltételeket,

b) a meghirdetett lakás címét, műszaki állapotát és egyéb jellemzőit, különösen a szobák számát, a lakás alapterületét, komfortfokozatát,

c) a lakbér összegét,

d) a lakás megtekintési lehetőségére vonatkozó tájékoztatást,

e) a pályázat benyújtásának módját és elbírálásának határidejét,

f) esetleges egyéb pályázati feltételeket.

(5) A pályázatot a 2. melléklet szerinti nyomtatványon írásban kell benyújtani. A pályázathoz csatolni kekk a jövedelemigazolásokot és a vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatot.

(6) A lakás bérbeadásáról a Képviselő-testület dönt.

3. §

(1) Az önkormányzati lakásba együttesen beköltöző házastársakkal – kérelmükre – a lakásbérleti szerződést bérlőtársi minőségben kell megkötni.

(2) A lakásba később beköltöző házastárs írásban kérheti a bérlőtársi minőségének elismerését. A kérelem teljesítését a lakás eddigi kizárólagos bérlőjének a hozzájárulása esetén nem lehet megtagadni.

(3) A bérlő és a bérlőtárs közös írásbeli kérelmére – az eredeti bérleti szerződés tartalmával egyező – bérlőtársi jogviszony létesíthető.

(4) A bérlőtársi jogviszony létesítéséről a Képviselő-testület dönt.

4. §

(1) A bérleti szerződés tartalmazza, hogy a bérbeadó az önkormányzati rendelet módosításával jogosult a közléstől számított második hónaptól kezdődően a bérleti díjat egyoldalúan módosítani.

(2) A bérlő a lakást albérletbe nem adhatja.

(3) Bérbeadó a lakást a lakásbérleti szerződés hatályba lépésekor köteles rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérlő birtokába adni, de a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak arra vonatkozóan, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

(4) Amennyiben a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, tételesen rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, a kezdés és a befejezés időpontját és a mindkét fél által elfogadott költségvetés szerinti bekerülési összeget.

(5) A bérlő ráfordításait lakbérének szüneteltetésével vagy mérséklésével nyerheti vissza, amelyet a bérbeadó és a bérlő külön megállapodásban rögzít.

(6) Bérbeadó jogosult a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal ellenőrizni.

5. §

A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak és ablakainak, valamint berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről.

6. §

(1) Bérbeadó hozzájárulása esetén a bérlő a lakást átalakíthatja, korszerűsítheti. A bérbeadó a költségeket csak akkor vállalja át, ha a lakás komfortfokozata ezáltal növekedik és a bérlő vállalja a lakás új besorolásának megfelelő lakbér fizetését.

(2) A munkák elvégzésére és a költségek megtérítésére egyebekben a 4. § (5) bekezdése az irányadó. Amennyiben a bérbeadó a korszerűsítési és átalakítási munkákhoz hozzájárult, bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő igényt tarthat a megállapodásban foglalt értéknövelő beruházásai megtérítésére.

(3) Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetőek el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel.

7. §

(1) Ha a lakásbérleti jogviszony az Ltv. 23. § (3) bekezdése vagy 26. § (1) bekezdése alapján szűnik meg, a bérlő a két lakás éves lakbére közötti különbséget négyszeresének, mint értékkülönbséget miatti térítésnek a kifizetésére tarthat igényt.

(2) Az Önkormányzat érdekében történő magasabb lakbérű cserelakás biztosítása esetén az Önkormányzat a két lakás éves lakbére közötti különbséget kétszeresének, mint értékkülönbség miatti térítésnek a megfizetésére köteles.

(3) A bérlő érdekében álló cserelakás biztosításával történő lakásbérleti jogviszony megszűnése esetében térítés nem állapítható meg.

(4) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony cserelakás biztosítása nélkül szűnik meg, a bérlő pénzbeni térítésként éves lakbérének ötszörösére tarthat igényt.

(5) A lakás cseréjére a Képviselő-testület hozzájárulása alapján kerülhet sor.

8. §

Bérlő a bérleti szerződés megszűnésekor a lakást kimeszelt, kifestett állapotban köteles a bérbeadó birtokába visszaadni. A kiköltöző bérlő köteles gondoskodni a lakás festéséről, meszeléséről, a lakás központi berendezéseinek működőképességéről.

II. Fejezet

A helyiségbérlet szabályai

9. §

(1) A Hivatal nyilvántartást vezet a bérbeadás útján hasznosítható helyiségekről.

(2) Az üres helyiségek bérbeadása pályázat alapján történik. A helyiség bérbérvételére benyújtott pályázatokat a Képviselő-testület bírálja el.

(3) Közérdekű helyiségigény kielégítése céljából a megüresedett helyiség pályázat mellőzésével hasznosítható. A közérdek fennállását a jogszabály rendelkezése, illetőleg a Képviselő-testület állapítja meg.

(4) A bérleti díjak mértékét a képviselő-testület évente állapítja meg.

(5) A Képviselő-testület 30%-os bérleti díj kedvezményt állapíthat meg közétkeztetést végző szervezet, rehabilitációs célú foglalkoztató, kábeltelevízió fejállomás és stúdió, közszolgáltató részére bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiség esetén.

(6) A helyiség bérletére vonatkozó szerződés a Képviselő-testület döntése alapján határozott vagy határozatlan időre köthető.

10. §

(1) Önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházásához, albérletbe adásához hozzájárulás nem adható.

(2) Önkormányzati helyiségek cseréjéhez hozzájárulás az alábbi esetekben adható:

a) a cserhelyiségek Jánosháza közigazgatási területén találhatók,

- b) a lakosság ellátása vagy érdeke a cserét indokoltá teszi,
- c) környezetvédelmi szempontból a csere indokolt,
- d) a tevékenység folytatására a cserehelyiség alkalmas,
- e) a tevékenység áthelyezése nem sérti a lakosság érdekét.

11. §


- (1) A helyiség átalakítására, felújítására a Képviselő-testület hozzájárulásával kerülhet sor.
- (2) Bérleti jogviszony megszűnése esetén az átalakítási, felújítási munkákat a bérbeadó nem téríti meg.
- (3) Bérlő a bérleti szerződés megszűnésekor a helyiséget kimeszelt, kifestett állapotban köteles a bérbeadó birtokába visszaadni. A kiköltöző bérlő köteles gondoskodni a helyiség festéséről, meszeléséről, a lakás központi berendezéseinek működőképességéről.

III. Fejezet

Záró rendelkezések

12. §

- (1) A rendelet 2018. június 1-én lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről 12/1995. (VII.14.) önkormányzati rendelet.


Kiss András
polgármester




dr. Balás Endre
jegyző

Kihirdetve: Jánosháza, 2018. március 28.


dr. Balás Endre
jegyző

1. melléklet a /2018. (III.28.) önkormányzati rendelethez

	Lakás címe	Lakás alapterülete (m ²)	Lakás komfort fokozata	Lakás besorolása
1.	Arany János utca 4.	60	komfortos	Szolgálati lakás
2.	Bajcsy-Zsilinszky utca 1. 1/1.	66	összkomfortos	Szolgálati lakás
3.	Bajcsy-Zsilinszky utca 3. 1/3.	69	összkomfortos	Szolgálati lakás
4.	Bajcsy-Zsilinszky utca 3. 2/3.	77	összkomfortos	Szolgálati lakás
5.	Bajcsy-Zsilinszky utca 3. 3/3.	69	összkomfortos	Szolgálati lakás
6.	Berzsenyi utca 2/A.	26	komfort nélküli	Szociális bérlakás
7.	Berzsenyi utca 2/B.	70	komfortos	Szociális bérlakás
8.	Honvéd tér 5.	51	összkomfortos	Szociális bérlakás
9.	Kossuth tér 25.	60	komfortos	Szolgálati lakás
10.	Magyar utca 2.	113	komfortos	Szociális bérlakás
11.	Sümegei utca 1.	56	komfortos	Szolgálati lakás
12.	Sümegei utca 1.	61	komfortos	Szolgálati lakás
13.	Sümegei utca 10.	110	összkomfortos	Szolgálati lakás
14.	Sümegei utca 45.	34	komfortos	Szociális bérlakás
15.	Vágóhid u. 22.	125	komfortos	Szolgálati lakás

2. melléklet a /2018. (III.28.) önkormányzati rendelethez

Szociális bérlakás iránti kérelem

Pályázók adatai: Férj Feleség

Név:
Születési hely, idő:
Anyja neve:
Állandó lakóhelye:
Tartózkodási helye:
Munkahely címe:
Foglalkozása:

Eltartott kiskorúak száma:

/1/ Név:
Születési hely, idő:
Anyja neve:
Lakóhelye:
Tartózkodási helye:

/2/ Név:
Születési hely, idő:
Anyja neve:
Lakóhelye:
Tartózkodási helye:

/3/ Név:
Születési hely, idő:
Anyja neve:
Lakóhelye:
Tartózkodási helye:

/4/ Név:
Születési hely, idő:
Anyja neve:
Lakóhelye:
Tartózkodási helye:

/5/ Név:
Születési hely, idő:
Anyja neve:
Lakóhelye:
Tartózkodási helye:

Szociális rászorultság igazolása:

Férj

Feleség

Nettó jövedelem:

Pályázók és családtagjaik/velük együtt költöző vagyoni helyzete:

Ingatlanvagyon felsorolása:

Kelt,

.....
Kérelmező aláírása