

Farád Község Önkormányzata Képviselő-testületének
xx/2025. () önkormányzati rendelete
az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről

[1] Farád Község Önkormányzatának képviselő testülete a rendelet megalkotásával Farád Község Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlanokkal való eredményes gazdálkodás feltételeit kívánja megteremteni, szem előtt tartva a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényt, valamint a polgári jog alapelveit.

[2] Farád Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

1. § A rendelet hatálya Farád Község Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) illetékességi területén lévő önkormányzati tulajdonú lakásokra terjed ki. Az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások nyilvántartását jelen rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

2. § (1) Az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérleti jogviszonyokban a bérbeadói jogokat és feladatokat a polgármester gyakorolja.

(2) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) és a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

3. § (1) A bérlő kiválasztása történhet:

- a) pályázat útján költségelven történő bérbeadás alapján (a továbbiakban: önkormányzati bérlakás) vagy,
- b) munkakörhöz kötött intézményi lakás bérlőjeként (a továbbiakban: szolgálati lakás).

(2) Szolgálati lakást a Bérbeadó az Önkormányzattal, a Farádi és Bogyoszlói Meseerdő Óvoda, Mini Bölcsőde, Konyhával, a Király Iván Általános Iskolával köznevelési foglalkoztatotti jogviszonyban, közalkalmazotti jogviszonyban, egészségügyi szolgálati jogviszonyban vagy munkaviszonyban, valamint a Farádi Közös Önkormányzati Hivatallal köztisztviselői jogviszonyban álló személyek részére biztosíthat.

(3) A bérleti szerződést kizárólag határozott időre, a (2) bekezdésben meghatározott jogviszony fennállásáig lehet megkötni.

(4) A szolgálati lakás bérbeadására, lakásbérleti jogviszony folytatására irányuló kérelmet a polgármesterhez kell benyújtani.

(5) Bérbeadó a lakásigénylést annak kézhezvételétől számított 30 napon belül megvizsgálja és megállapítja, hogy az igénylő bérlakásra jogosult vagy sem.

(6) Önkormányzati bérlakás határozott időre, legfeljebb egy évre adható bérbe. Kivételes esetben a bérleti szerződés meghosszabbítható, legfeljebb 5 évre.

(7) A bérleti jogviszony létrejöttéhez egyedi lakásbérleti szerződés megkötése szükséges.

4. § (1) A pályázat útján bérbe adható lakásokra a megüresedés időpontjának ismertté válását követő 30 napon belül a bérbeadó pályázatot ír ki. A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),
- b) a lakás pontos címét,
- c) a lakbér és az óvadék (kaució) összegét,
- d) az egyéb pályázati feltételeket (nagykorúság, jövedelem, bérlet tartama),
- e) a pályázat benyújtásának idejét és módját.

(2) A pályázati hirdetményt Farád Község Önkormányzata honlapján, a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 15 napra ki kell függeszteni.

(3) A költségelvű lakásokra benyújtott pályázatok felbontását a pályázati határidő lejártát követően a Képviselő-testület végzi, aki az alábbi szempontok figyelembevételével dönt a bérlő személyéről:

- a) legalább 3 havi munkaviszony igazolási képesség,
- b) a gyermekek száma,
- c) gyermekét (gyermekeit) egyedül neveli a szülő,
- d) fiatal házaspár,
- e) a lakáshelyzet megoldására tett erőfeszítések,
- f) a korábban benyújtott érvényes pályázatok száma.

(4) A kijelölt bérlő a döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles 3 havi lakbérnek megfelelő óvadékot (kaució) a lakásbérleti szerződésben meghatározottak szerint megfizetni, és a lakásbérleti szerződést megkötöni.

(5) A lakásbérleti szerződés megkötésekor a bérlő vállalja, a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalását. A közjegyzői okiratba foglalás díja a bérlőt terheli.

4. § (1) Bérbeadó jogosult a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesülését évente 1 alkalommal -a Bérlő szükségtelen háborítása és zavarása nélkül-ellenőrizni.

(2) Bérlő a lakást kizárólag lakhatás biztosítása céljából használhatja.

(3) Bérő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

5. § (1) A szolgálati lakást, valamint az önkormányzati bérlakást leltárral kell átadni. A leltár tartalmazza a lakás és a lakásberendezési tárgyak tényleges állapotát, és a kapcsolódó megállapításokat.

(2) Bérő a tervezett átalakítás, korszerűsítés, vagy bármilyen, az ingatlan statikáját, belső elrendezését érintő munkálatok megkezdése előtt köteles azt az Önkormányzat részére bejelenteni, arra engedélyt kérni, mely alapján annak szükségességét az Önkormányzat felméri, és dönt a kérelemről, és a költségek viseléséről.

(3) A lakásbérleti jogviszony megszűnésekor lakásleltárt kell készíteni. A leltár tartalmazza a lakás és a lakásberendezési tárgyak tényleges állapotát, és a kapcsolódó megállapításokat, ezen belül különösen a lakás bérbeadáskori állapotáról való eltéréseket. A leltárt a felek aláírják. Ha a volt bérő az aláírást megtagadja, ezt a tény a leltárra fel kell jegyezni.

6. § Bérő a lakást vagy annak egy részét további albérletbe nem adhatja.

7. § (1) A szolgálati lakás bérője a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja az Ltv.-ben meghatározott személyeket, egyéb más személyek befogadásához Bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges.

(2) Bérő köteles írásban 3 napon belül bejelenteni a Bérbeadónak a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személyek esetében a befogadott személy nevét, rokoni kapcsolatát és a befogadás napját.

(3) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell a polgármesterhez benyújtani.

(4) A kérelemhez csatolni kell:

a) a Bérő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt a szolgálati lakásba 3 napon belül bejelenti és ezt a bérbeadó felé igazolja, és

b) a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor a szolgálati lakást 3 napon belül elhagyja.

(5) Bérbeadó a hozzájárulást megtagadhatja, ha a Bérőnek díjtarozása (bérleti, közüzemi, egyéb) van, továbbá ha a befogadandók valamelyike beköltözhető lakással, lakhatással rendelkezik. A hozzájárulás állandó lakhely létesítésére lehetőséget nem biztosít (tartózkodási helyként jelentkezhet be) és a bérleti jogviszony megszűnésekor a befogadott személy sem a bérleti jogviszony folytatására, sem elhelyezésre nem tarthat igényt.

(6) A szolgálati lakásba történő befogadás megtagadható, ha a lakás szobaszámára és a benne lakó személyek számára tekintettel a befogadással lényegesen rosszabb körülmények alakulnának ki.

(7) Bérő köteles 3 napon belül bejelenteni Bérbeadónak, ha a befogadott személy a szolgálati lakásból állandó jelleggel kiköltözik vagy kijelentkezett.

(8) A (2) bekezdésben meghatározott bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén Bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

9. § (1) Bérbeadó jogai: a bérbeadás feltételeinek meghatározása, hozzájárulás a szolgálati lakás korszerűsítéséhez, átalakításához, hozzájárulás más személy befogadásához, kivéve azt a személyt, akit a bérlő a bérbeadó írásos hozzájárulása nélkül is befogadhat, a szolgálati lakást bérlő mulasztásából eredő hibák, bérlő költségére történő kijavítása.

(2) Bérbeadó kötelezettsége: a szolgálati lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas módon történő átadása, a szolgálati lakás műszaki karbantartása, az azonnali beavatkozást igénylő hibák kijavítása, a szolgálati lakás központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotának biztosítása.

(3) Bérlő jogai: a számlával igazolt, bérbeadót terhelő költségek bérbeadó által történő megtérítése, a bérlakás bérbeadó mulasztásából eredő hibák-bérbeadó költségére történő kijavítása.

(4) A bérlő és vele együtt lakó személyek kötelezettségei: a bérleti díj megfizetése esedékességgel, a szolgálati lakás és önkormányzati bérlakás rendeltetésszerű használata, a szolgálati lakás és önkormányzati bérlakás burkolatainak, ajtóinak, nyílászáróinak és nem központi berendezéseinek karbantartása, a szolgálati lakás és önkormányzati bérlakás berendezéseinek a nem rendeltetésszerű használatából adódó hibáinak kijavítása, a szolgálati lakás és önkormányzati bérlakás használatából eredő közüzemi díjak megfizetése, a szolgálati lakáshoz és önkormányzati bérlakáshoz tartozó udvar, járdaszakasz karbantartásáról, tisztántartásáról történő gondoskodás, a bérlakás állagának megóvása, a bérleti jogviszony megszűnése esetén a szolgálati lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átadása.

10. § (1) A jogcím nélküli lakáshasználó-amennyiben másik lakásra nem tarthat igényt-a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig a Ltv. 20. § (1) bekezdésében meghatározott használati díjat köteles fizetni.

(2) Két hónap elteltével a szolgálati lakásra és az önkormányzati bérlakásra korábban megállapított lakbér 100%-kal növelt összegét köteles lakáshasználati díjként megfizetni.

11. § (1) A bérleti jogviszony megszűnik a Ltv.-ben foglalt esetekben.

(2) A bérleti szerződést fel kell mondani ha

a) Bérlő a fizetési kötelezettségeinek (bérleti díj, közüzemi díj) nem tesz eleget, és azt a Bérbeadó egyszeri, írásbeli felszólítása ellenére-8 napon belül-nem teljesíti,

b) a Bérlő, vagy a vele együtt lakó személyek az együttélés követelményeit durván sértő, botrányos magatartást tanúsítanak és azt a Bérbeadó egyszeri, írásbeli felszólítása ellenére -8 napon belül-folytatja vagy megismétli,

c) Bérlő a szolgálati lakást és az önkormányzati bérlakást 2 hónapot meghaladóan nem használja életvitelszerűen és erről a bérbeadót nem értesíti kivéve, ha a Bérlő ezt menthető okból mulasztotta el,

d) a Bérelő olyan szerződésszegést követ el, amelyet a Bérbeadó írásos felszólítása ellenére sem orvosol.

(3) A (2) bekezdésben foglalt esetekben a felmondás legalább tizenöt napos felmondási idővel, a felmondást követő hónap utolsó napjára szól.

(4) A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, másik lakás bérbeadására is sor kerülhet abban az esetben, ha a bérelő megfelel -a bérleti jogviszony jellegétől függően- a bérbeadás feltételeinek.

(5) A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén pénzbeli térítés nem fizethető.

12. § (1) Az Önkormányzat a szolgálati lakás és önkormányzati bérlakás bérleti díjának mértékét költségelven, a lakás hasznos alapterületének négyzetméterben megadott mértéke figyelembevételével állapítja meg, a szolgálati lakás vagy önkormányzati bérlakás alapvető jellemzőinek, a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel kapcsolatos ráfordításai figyelembevételével. Ennek alapján

a) az önkormányzati bérlakások bérleti díja 500 Ft/m²/hó,

b) a szolgálati lakások bérleti díja 700 Ft/m²/hó,

(2) A bérleti, és a közüzemi díjat a bérleti szerződésben foglaltak szerint kell megfizetni.

(3) A Képviselő-testület a lakbért évente egy alkalommal változtathatja meg.

(4) A szerződésben meghatározott bérleti díj módosítását a bérelővel a Bérbeadó 15 nappal a fizetés módosulása előtt írásban közli.

(5) A lakbért havonta előre minden hónap 15. napjáig kell megfizetni a bérbeadó által kiállított számla alapján.

13. § Ez a rendelet kihirdetést követő napon lép hatályba.

Farád, 2025.

Németh István
polgármester

Szabóné dr. Geiszt Fanni
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetése 2025.

Szabóné dr. Geiszt Fanni
jegyző

Az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások

- 9321 Farád, Győri út 72/A
- 9321 Farád, Győri út 72/B
- 9321 Farád, Győri út 72/C
- 9321 Farád, Fenyőfa utca 1/A
- 9321 Farád, Fenyőfa utca 3.