

____/2018. (XII. 13.) képviselő-testületi határozat
melléklete

a szociális bérlakások bérbeadásának feltételeiről

1. A lakások bérbeadásának általános szabályai

1.1. Önkormányzati lakás pályázat útján
a) szociális helyzet alapján hasznosítható.

A tulajdonosi bérbeadási jogot a Képviselő-testület gyakorolja.

1.2. Lakást határozott időtartamra, legfeljebb öt évre, illetve meghatározott feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni.

Az Önkormányzat szociális helyzet alapján, határozott időtartamra bérbe adott lakást a bérlő részére legfeljebb ötévi határozott időtartamra kizárólag akkor adhatja ismételten bérbe, amennyiben a bérlő az ismételt bérbeadás időpontjában megfelel a szociális helyzet alapján történő bérbeadás e rendeletben meghatározott feltételeinek, továbbá lakbér- és közüzemi díjhátralékkal nem rendelkezik.

A bérlő a bérleti szerződés lejárta előtt legalább 60 nappal, az Önkormányzathoz benyújtott írásbeli kérelmében kérheti a lakás ismételt bérbeadását, amelyről a polgármester jogosult dönteni.

1.3. Az Önkormányzat a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a bérlő szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítését a bérlő szükségstelen háborítása nélkül félévente - illetve szükség esetén bármikor - jogosult ellenőrizni.

Az ellenőrzésről az Önkormányzat képviselőjében eljáró személy a helyszínen jegyzőkönyvet és leltárt vesz fel. Az ellenőrzés során feltárt hiányosságok megszüntetésére a bérlőt megfelelő határidő tűzésével felhívja, a határidő leteltét követően a felhívásban szereplő hiányosságok megszüntetésének végrehajtását ellenőrzi.

1.4. Lakás bérbeadásának feltétele, miszerint a jogviszony fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Ezen feltételt a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak várható időtartamát köteles írásban az Önkormányzatnak bejelenteni. A távollét engedélyezett időtartamáról a Pénzügyi- és Szociális Bizottság – a kérelem indokainak figyelembevételével – mérlegelési jogkörében dönt azzal, hogy a távollét alatt a bérleti díj fizetési kötelezettség nem szünetel.

Amennyiben hitelt érdemlően igazolást nyer, hogy az (1) bekezdésben foglalt feltétel nem áll fenn vagy a bérlő a bejelentést elmulasztotta, úgy az Önkormányzat jogosult a bérleti szerződést felmondani.

1.5. Az Önkormányzat mint bérbeadó az Ltv. és jelen határozat rendelkezéseinek keretei között jogosult a bérleti megállapodás tartalmának meghatározására.

1.6. A bérlő a lakás albérletbe adására nem jogosult, ahhoz tulajdonosi hozzájárulás nem adható.

1.7. Az Önkormányzat a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnését követően a lakásban visszamaradó személy elhelyezésére nem vállal kötelezettséget, így a Ltv. alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével a lakásban visszamaradó személy másik lakásra nem tarthat igényt.

2. A lakás átadás-átvétele, visszaadása

2.1. A lakás átadás-átvételekor az Önkormányzat jegyzőkönyvet, valamint leltárt vesz fel, amelyek tartalmazzák a lakás, a lakásberendezések, az épület központi berendezései lakásban lévő részeinek tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat, azok pótlásának határidejét, valamint a pótlásra kötelezett személy megnevezését.

2.2. A felek a lakásnak a bérlő részére történő birtokbaadását a leltár és a jegyzőkönyv aláírásával ismerik el.

2.3. Az Önkormányzat és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban a bérlő részéről felmerülő, igazolt költségek megtérítését és annak feltételeit is meg kell határozni, oly módon, hogy az Önkormányzat kötelezettségvállalása nem haladhatja meg az előzetesen általa bekért, legkedvezőbb ajánlatban szereplő összeget.

2.4. A lakásbérlet megszűnésekor a bérlő a lakást kiürítve, beköltözhető, tiszta állapotban, az átadás-átvételnél, illetve a bérleti jogviszony időtartama alatt felvett leltár alapján, illetve jegyzőkönyv szerinti állapotban köteles visszaadni.

2.5. Az Önkormányzat a lakás visszaadásakor jegyzőkönyvet és leltárfelvételt készít, amelyek tartalmazzák a lakás, a lakásberendezések, az épület központi berendezései lakásban lévő részeinek tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat, azok pótlásának határidejét, valamint a pótlásra kötelezett személy megnevezését.

2.6. Bérlő – ellenkező megegyezés hiányában – másik lakásra, vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

3. A lakás átalakítása, korszerűsítése, karbantartása

3.1. Az Önkormányzat és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásban rögzíteni kell az elvégzendő munkák körét, konkrét megjelölését, a munkák befejezési határidejét, a munkák elvégzésének költségeit, valamint azt, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.

3.2. A lakást erre vonatkozó külön megállapodás hiányában átalakító, korszerűsítő bérlő az átalakítással, korszerűsítéssel felmerült kiadásai megtérítését az Önkormányzattól sem a lakásbérleti szerződés alatt, sem annak megszűnése után nem követelheti.

3.3. Ha a lakás karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetők el, a lakásbérleti

jogviszony a munkák elvégzésének idejére szünetel, ennek időtartamát az Önkormányzat és bérlő megállapodása határozza meg.

4. Lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának feltételei

4.1. Szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján lehet a lakást bérbe adni (a továbbiakban: szociális bérlet) annak a pályázónak, aki megfelel a 4.2. pontban foglalt feltételeknek és vele szemben nem áll fenn a 4.3. pontban meghatározott kizáró ok.

4.2. Szociális helyzet alapján történő bérbeadáshoz az alábbi feltételek együttes fennállása szükséges:

- a) a kérelmező a pályázat benyújtását megelőzően életvitelszerűen Izsófalván tartózkodik, ott állandó lakcímmel rendelkezik;
- b) a kérelmező, valamint a vele együttköltöző személyek tulajdonában, haszonélvezetében másik beköltözhető lakás nincs;
- c) a kérelmező, valamint a vele együttköltöző személyek nem rendelkeznek olyan ingó vagy ingatlanvagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének ötvenszeresét; *(jelenleg $28.500.-Ft \times 50 = 1.425.000.-Ft$)*
- d) a kérelmező, valamint az együttköltöző személyek egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének háromszorosát. *(85.500.-Ft)*

4.3. Nem nyújthat be pályázatot, aki(nek):

- a) az ország területén bárhol rendelkezik önálló, beköltözhető lakástulajdonnal vagy beköltözhető tulajdoni hányaddal;
- b) már rendelkezik önkormányzati bérlakás bérleti jogával;
- c) önkormányzati bérlakás bérleti jogáról ellenérték fejében lemondott;
- d) a már meglévő bérlményére lakbértartozás áll fenn, valamint az Önkormányzattal szemben bármilyen jogcímen tartozása áll fenn.

4.4. Beköltözhetőnek kell tekinteni azt a lakást, amelyre vonatkozóan más személynek haszonélvezeti joga nem áll fenn.

4.5. A szociális rászorultság alapján bérbe adható önkormányzati lakások bérleti díjainak mértékét e határozat tartalmazza.

4.6. A Képviselő-testület a rögzített lakásbérleti díjakat évente felülvizsgálja és azok összegét szükség szerint módosítja.

5. A pályázatok elbírálásának szabályai

5.1. A pályázat kiírásáról a szociális bérlakás megüresedését követő ülésén a Képviselő-testület dönt.

5.2. A pályázati kiírást az Önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: hivatal) hirdetőtábláján, valamint az Önkormányzat honlapján 15 napra közzé kell tenni.

5.3. A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás pontos címét, alapterületét, szobák számát, komfortfokozatát;

- b) a bérbeadás jogcímét (szociális bérlakás);
- c) a lakásbérleti díjat;
- d) a pályázat követelményeit, a lakásigénylés jogosultságát alátámasztó, kötelezően benyújtandó dokumentumok és nyilatkozatok felsorolását, továbbá a benyújtás határidejét és helyét;
- e) a pályázat elbírálásának határidejét és az eredményközlés módját.

5.4. A beérkezett pályázatokról a Képviselő-testület a pályázati határidő lejártát követő ülésén dönt.

5.5. A hivatal a döntést követő 15 napon belül írásban tájékoztatja a bérlőnek kijelölt személyt, aki az értesítés közlését követő 15 napon belül köteles nyilatkozni arról, hogy az adott lakásra kíván-e bérleti szerződést kötni.

5.6. Amennyiben a bérlőnek kijelölt személy a megadott határidőn belül nem nyilatkozik, illetve akként nyilatkozik, hogy az adott lakásra nem kíván bérleti szerződést kötni, vagy a bérleti szerződést önhibájából a megadott határidőig nem köti meg, a kijelölés érvényét veszti, és a hivatal a képviselő-testület által felállított sorrendben következő bérlőt keresi meg a szerződés létrehozására. Amennyiben a lakásbérleti szerződést a sorrendben szereplők egyike sem köti meg, úgy a képviselő-testület e rendeletben foglaltak szerint gondoskodik új bérlő kijelöléséről.

5.7. Az Önkormányzat jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek a bérbeadás feltételeinek megállapítása, illetve a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében szükségesek.

5.8. Az Önkormányzat a lakásigénylés jogosultságát alátámasztó szociális helyzetre vonatkozó személyes adatokat az érintett(ek) önkéntes hozzájárulása alapján, kizárólag az igénylés elbírálásáig, illetőleg a lakásbérleti szerződés megszűnéséig kezeli. A lakásigénylők nyilvántartásában szereplők adatainak kezelésére az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései irányadók.

6. A bérleti szerződés létrejötte, megszűnése

6.1. A bérleti szerződés kötelező tartalmi elemei:

- a) a felek megnevezése, az esetleges bérlőtársak megnevezése,
- b) a bérelt ingatlan meghatározása, leltár a berendezési, felszerelési tárgyokról,
- c) a lakás komfortfokozatának megnevezése,
- d) a lakbér mértékének – piaci elvű bérlet esetén az óvodaék mértékének – és megfizetési határidejének meghatározása,
- e) a lakbér mértékének emelésére vonatkozó rendelkezés szabályozása, a lakbérhátralék következményei,
- f) a lakásba történő befogadás feltételeiről kioktatás,
- g) a bérlet időszakának meghatározása,
- h) az eredeti állapotban történő visszaadás kötelezettsége, illetve a helyreállítási költség megfizetésének kötelezettsége,
- i) a bérbeadói ellenőrzés lehetőségei,
- j) a bérlő felújítási, karbantartási kötelezettsége, valamint
- k) a bérleti szerződésre vonatkozó jogszabályi hivatkozások,

l) annak rögzítését, hogy a szerződés a közjegyzői okiratba foglalással válik hatályossá.

6.2. A bérleti szerződésben szerepeltetni kell a 1.4. pontban foglaltakat.

6.3. A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell a felmondási indokokat, így különösen:

- a) bérleti díj és közüzemi díjak nem fizetése,
- b) a lakásban nem lakik életvitelszerűen,
- c) a lakásban és a szomszédos lakásokban lakó személyek nyugalmát zavarja, vagy velük szemben az együttélés általánosan elfogadott követelményeit durván megsértő, botrányos magatartást tanúsít,
- d) a lakást, vagy a lakáshoz tartozó közös használati helyiségeket szándékosan rongálja, beszennyezi, vagy azok tisztántartásáról nem gondoskodik.

6.4. A lakásbérleti szerződést, valamint annak meghosszabbítására irányuló módosítást közjegyzői okiratba kell foglalni. A közjegyzői okiratba foglalás hiányában a bérleti szerződés nem lép hatályba.

1. A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások bruttó bérleti díjai a lakás komfortfokozata szerinti lebontásban:

1.1 Összkomfortos lakás	270,- Ft/négyzetméter/hó
1.2 Komfortos lakás	250,- Ft/négyzetméter/hó