

Berente Község Önkormányzata Képviselő-testületének

24/2023. (IX.29.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérletének feltételeiről szóló

9/2016. (V.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Berente Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) és (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében és 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a bérlők és bérbeadók településen működő érdek-képviselői szervezete, valamint a Képviselő-testület Gazdasági, Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Az AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁS BÉRLETÉNEK FELTÉTELEIRŐL című 9/2016. (V. 26.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Berente Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) és (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében és 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a bérlők és bérbeadók településen működő érdek-képviselői szervezete, valamint a Képviselő-testület Gazdasági, Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:”

2. §

Az AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁS BÉRLETÉNEK FELTÉTELEIRŐL című 9/2016. (V. 26.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az önkormányzati lakás bérbeadása iránti kérelmet az 1. számú melléklet szerinti formanyomtatványon, az ott meghatározott mellékletekkel minden év május 31. napjáig a Berentei Községi Önkormányzati Hivatalban a Képviselő-testülethez címezve kell benyújtani.”

3. §

Az AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁS BÉRLETÉNEK FELTÉTELEIRŐL című 9/2016. (V. 26.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérlő az Ltv. 21. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott személyeket fogadhatja be a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül.”

4. §

Az AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁS BÉRLETÉNEK FELTÉTELEIRŐL című 9/2016. (V. 26.) önkormányzati rendelet 7. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. §

A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a bérleményre vonatkozó adatokat
- b) a bérlő személyes adatait
- c) a bérlővel a bérleti szerződés megkötésekor költöző családtagokat
- d) az önkormányzati rendeletben meghatározott bérleti díjat
- e) a bérleti szerződés időtartamát, mely legfeljebb egy év lehet
- f) a bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit
- g) a lakásbérleti szerződés felmondásának az esetei, jogkövetkezményei
- h) a lakásba történő befogadás feltételei
- i) hivatkozás a törvényre (1993. évi LXXVIII. törvény), hogy a rendeletben, illetve a szerződésben nem szabályozott esetekben a törvényben foglaltakat kell alkalmazni.”

5. §

Az AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁS BÉRLETÉNEK FELTÉTELEIRŐL című 9/2016. (V. 26.) önkormányzati rendelet 8. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„8. §

(1) A lakásbérlet megszűnésének esetei:

- a) a lakásbérleti szerződésben foglalt szerződési időtartam lejárt, amennyiben a bérlő ismételt nem igényli a szerződés meghosszabbítását;
- b) a bérbeadó és a bérlő a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- c) az arra jogosult felmond;
- d) a bérlő, vagy a vele együtt élő hozzátartozójának kötelezettségszegése, különös tekintettel az e rendelet 5. §-ában foglaltakra;
- e) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- f) a lakásnak a bérlő általi szándékos rongálása, nem rendeltetésszerű használata;
- g) a bérlő által vállalt kötelezettségek-, valamint a bérleti szerződés egyéb kikötések címszó alatti kötelemények nem teljesítése - melyet a kérelem elbírálása során a képviselő testület meghatároz -; különös tekintettel és az azonnali felmondás következményével bármely pénzügyileg előírt kötelezettség elmaradása esetén;
- h) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy
- i) a lakás megsemmisül.

(2) Bérbeadó a lakásbérleti szerződés megszűnése esetén a bérlő részére 30 napos felmondási határidőt biztosít. Ez idő alatt – legkésőbb a 30. nap lejártát követő napon – a bérlő köteles a lakásból a saját tulajdonú ingóságait elszállítani, és a lakást kitakarított állapotban a bérlőnek rendeltetésszerű állapotban visszaadni.”

6. §

Az AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁS BÉRLETÉNEK FELTÉTELEIRŐL című 9/2016. (V. 26.) önkormányzati rendelet „A lakbér mértéke” alcíme a következő 9/A–9/C. §-sal egészül ki:

„9/A. §

(1) Az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló

- a) jövedelmi feltétele, hogy a bérlő háztartásában az egy főre jutó rendszeres havi jövedelem ne haladja meg a szociális vetítési alap mindenkori legkisebb összegének mértékét.
- b) vagyoni feltétele, hogy a bérlő háztartásában a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény alapján figyelembe veendő vagyon egyáltalán ne álljon fenn.

(2) Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén a bérlő a költségelvű bérbeadáshoz képest 10% mértékű lakbértámogatásra jogosult.

9/B. §

(1) A 9/A. §-ban meghatározott, szociális alapon történő bérbeadás kivételével a Berente Község Önkormányzata által bérbeadott lakások bérlete költségelvű.

(2) Az Önkormányzatnak bérlakások piaci alapon történő bérbeadására nincs lehetősége.

9/C. §

(1) Az Ltv. 2. melléklet o) pontja alapján az ingatlan bérlője elővásárlási joggal bír az életvitelszerű lakóhelyét képező ingatlan tekintetében.

(2) Az Önkormányzat a tulajdonában álló ingatlanokat nyilvános licittárgyalás útján értékesítheti, tulajdonjog fenntartással.

(3) Az ingatlan forgalmi értéke - az Ltv. rendelkezéseire figyelemmel - független értékbecslő szakvéleménye alapján a kerül megállapításra.

(4) A szerződés megkötésekor a vételár 10%-át kell egyösszegben megfizetni.

(5) A vételár megfizetése részletfizetéssel valósul meg. Időtartama, amennyiben a bérlő háztartásában az egy főre jutó rendszeres havi jövedelem meghaladja a szociális vetítési alap mindenkori legkisebb összegének mértékét 15 év, amennyiben nem haladja meg, 16 év. Az Önkormányzat vételárhátralék megfizetésére kamat mentességet biztosít.

(6) Az Önkormányzat a vételár, vagy a vételárhátralék egyösszegű megfizetése esetén 10% vételárkedvezményt biztosít.

(7) Az ajánlati kötöttség mértéke 30 nap.


(8) Olyan önkormányzati bérlakás, melyre az elővásárlási jog nem vonatkozatható településünkön nem található.”

7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.




Nyeste József
polgármester



Dr. Szabó Zoltán
jegyző

Kihirdetés napja: 2023. szeptember 29.



Dr. Szabó Zoltán
jegyző

Általános indokolás

A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály BO/13/10900-1/2023. számú szakmai segítségnyújtása alapján szükségessé vált az önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérletének feltételeiről szóló 9/2016. (V.26.) önkormányzati rendelet módosítása, pontosítása.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet bevezető rendelkezése pontosításra kerül.

A 2. §-hoz

A rendelet érintett rendelkezéséből kikerül az idejétmúlt, ma már szükségtelen „2016” rendelkezés.

A 3. §-hoz

Pontosításra kerül a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül befogadható személyek köre.

A 4. §-hoz

A francia bekezdés megszüntetésre kerül.

Az 5. §-hoz

Pontosításra kerülnek a lakásbérlet megszűnésének esetei.

A 6. §-hoz

Meghatározásra kerülnek a szociális helyzet alapján történő bérbeadás jövedelmi és vagyoni feltételei, valamint a lakbértámogatás mértéke.

Utalás történik a költségelvű bérbeadásra.

A bérlakások az elővásárlási joggal rendelkező, életvitelszerűen az ingatlanban lakó bérlők részére történő értékesítésének szabályait tartalmazza.

A 7. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.