

Kisbér Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2023. (IX. 14.) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelet módosításáról

Kisbér Város Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) – (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 17 § (2) bekezdésében, 19. § (1) - (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1)-(3) bekezdésében és a 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1)-(3) bekezdésében és az 58. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelet 2. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A piaci alapon bérbe adott lakás bérlője az lehet, aki a piaci lakbér megfizetését vállalja. ”

2. §

(1) A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Bérlakásra jogosult az a személy, aki nem rendelkezik:)

„d) nyaralóval, hétvégi házzal.”

(2) A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelet 3. § (4)–(6) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) A szociális bérlakást igénylőket a Kisbéri Közös Önkormányzati Hivatal tartja nyilván. Az igénylő felhívására a közhiteles nyilvántartás szerinti nevét, a személyes adatai közül a családi és utónevét, a lakóhelyét, a tartózkodási és az értesítési helyének címét megadja. A nyilvántartás vezetésének célja a lakásbérlettel kapcsolatos e rendeletben és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben előírt jogosultságok, illetve kötelezettségek megállapítása és ellenőrzése. A nyilvántartásban szereplő adatokat törvényben meghatározott személyek ismerhetik meg.

(5) A szociális rászorultság alapján történő bérbeadás iránti kérelmeket a Kisbéri Közös Önkormányzati Hivatalba kell benyújtani.

(6) A lakásbérleti szerződés megkötésének előkészítését a Kisbéri Közös Önkormányzati Hivatal végzi.”

(3) A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő (6a) bekezdéssel egészül ki:

„(6a) A bérlő kijelölésére a képviselő- testület jogosult.”

(4) A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelet 3. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Önkormányzati bérlakásra határozott idejű bérleti szerződés köthető, amelynek időtartama maximum 5 év.”

3. §

(1) A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Bérlakásra bérlőtársi szerződés – a házastársak közös kérelmére- köthető.”

(2) A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelet 4. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Önkormányzati tulajdonban társbérleti jogviszony nem létesíthető.”

4. §

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelet a 4/A. §-át megelőzően a következő alcím címmel egészül ki:

„A felek jogai és kötelezettségei”

5. §

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelet „A lakásbérlet létrejötte és szabályai” alcíme a következő 4/A. §-sal egészül ki:

„4/A. §

(1) A bérlő köteles:

- a) a lakás burkolatait, ajtóit, ablakait és berendezéseit karbantartani,
- b) tartózkodni az épületen és a lakáson belüli berendezések rongálásától,
- c) a lakást és az ahhoz tartozó helyiségeket járvány és közegészségügyi szempontoknak is megfelelően tisztántartani,
- d) a szükséges rovar és rágcsálóirtást rendszeresen elvégezni,

- e) az épületre vonatkozó házirendet betartani,
- f) az együttélés alapvető szabályait betartani,
- g) a közüzemi szolgáltatókkal a szolgáltatási szerződéseket megkötni,
- h) a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződéseket maradéktalanul betartani,
- i) tőrni a bérlemény e rendelet szabályai szerint előírt bérbeadó ellenőrzését,
- j) a bérleményt életvitelszerűen lakás céljára használni, ezzel összefüggésben a 2 hónapot meghaladó távollét tényét és a távollét időtartamát a bérbeadó felé írásban bejelenteni,
- k) megakadályozni, hogy a lakásban a jogszabályi rendelkezések alapján befogadott és bejelentkezett személyeken túlmenően más személy életvitelszerűen tartózkodjon,
- l) az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt keletkezett kár esetén a hibát kijavítani, vagy az okozott kárt a bérbeadó részére megtéríteni.

(2) Az (1) bekezdésben felsorolt kötelezettségek bármelyikének be nem tartása megalapozza a bérbeadó részéről a bérleti jogviszony rendkívüli felmondásának jogát a megfelelő felszólítást követően.”

6. §

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelet 6. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„6. §

Ha a felek eltérően nem állapodnak meg, a bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról.”

7. §

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelet 7. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Amennyiben a hozzájárulás alapján a korszerűsítés, illetve átalakítás költségeit a bérlő viseli, részére a költségeket lakbérélegedés, illetve csökkentés formájában lehet megtéríteni. ”

8. §

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérbeadó a bérlemény rendeltetészerű használatát, valamint a szerződésben foglalt köteleesség teljesítését – a bérlő előzetes értesítését követően – évente egy alkalommal ellenőrzi.”

9. §

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A hozzájárulás akkor adható meg ha az érintett személy nem rendelkezik:)

„e) elhelyezéséről maga nem tud gondoskodni és emiatt hajléktalanná válna.”

10. §

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelet „A lakbér mértéke, a külön szolgáltatás díja” alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„A lakbér mértéke”

11. §

(1) A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A szociális helyzet alapján bérbé adott lakások lakbérének mértékét e rendelet 1. melléklet tartalmazza, a piaci alapon bérbé adott lakások lakbérének mértékét e rendelet 2. melléklete tartalmazza.”

(2) A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelet 12. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A szociális bérlakásban lakók oly módon részesülnek lakbértámogatásban, hogy a részükre a lakbértámogatás összege a piaci alapon bérbé adott lakások lakbérének az 6,5 %-a és 87,9 %-a közötti összegben kerül megállapításra a lakás komfortfokozathoz igazodóan az 1. mellékletben foglaltaknak megfelelően. A fenti lakbértámogatásban minden szociális bérlakásban lakó részesül.”

12. §

(1) A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelet 13. § (1a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1a) A bérbeadó által biztosított külön szolgáltatásért díjat kell fizetni.”

(2) A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelet 13. §-a a következő (1b) és (1c) bekezdéssel egészül ki:

„(1b) A bérbeadó az alábbi külön szolgáltatásokat biztosítja:

- a) vízellátás és csatornahasználat,
- b) gáz fűtés,
- c) melegvíz-ellátás és
- d) villamos energia-ellátás.

(1c) A külön szolgáltatásokról a szolgáltatók a bérbeadó részére havonta számlát bocsátanak ki. A bérlő által felhasznált tényleges fogyasztás alapján a bérbeadó havonta tovább számlázza a külön szolgáltatások díját a bérlő részére.”

13. §

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„A lakásbérlet megszűnése, pénzbeni térítés szabályai, bérleti jogviszony folytatása

13/A. §

(1) A lakásbérleti jogviszony határozott időtartamú szerződés esetén – amennyiben a szerződés meghosszabbítására nem kerül sor – a határozott idő lejártával megszűnik, a bérlő ezután további elhelyezésre nem tarthat igényt.

(2) Bérbeadó a bérleti szerződést felmondja az alábbi esetekben:

- a) bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg és bérlőnek 60 napon túli lakbértartozása van,
- b) bérlő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, vagy lényeges kötelezettségszegést követ el,
- c) a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek a lakókörnyezetével szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsítanak,
- d) a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek a bérleményt, vagy a közös használatra szolgáló területet nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használják.

(3) Annak a bérlőnek, aki az (2) bekezdés a) pontjában meghatározott lényeges kötelezettségének nem tesz eleget, és 30 napot meghaladó fizetési kötelezettség elmaradása keletkezik, a bérbeadó 30 napos fizetési határidővel és részletfizetési lehetőség felkínálását tartalmazó felszólítást küld.

(4) A (3) bekezdés szerinti részletfizetési lehetőséget biztosító felszólítás eredménytelen elteltét követően bérbeadó 8 napos fizetési kötelezettséggel szólítja fel a bérlőt a hátralék megfizetésére azzal, hogy a felszólítás eredménytelen elteltét követő 8 napon belül a bérleti szerződés felmondásra kerül.

(5) A (3) bekezdés alapján megkötött részletfizetési megállapodásban rögzítettek elmulasztása esetén bérbeadó 8 napos fizetési kötelezettséggel szólítja fel a bérlőt a hátralék összegű megfizetésére azzal, hogy a bérleti szerződést a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondja.

(6) A (4)-(5) bekezdések szerinti felszólítás eredménytelen elteltét követő 8 napon belül a felmondást követő hónap utolsó napjára a bérleti szerződés felmondásra kerül.

(7) Annak a bérlőnek, aki az (2) bekezdés b) pontjában meghatározott egyéb módon a bérleti szerződést megszegi, a bérbeadó felszólítást küld a kötelezettség teljesítésére vonatkozóan. A felszólítást követő 30. napon a bérbeadó ellenőrzi a felszólítás eredményességét. Amennyiben a felszólítás eredménytelennek bizonyul, a bérbeadó 8 napos határidővel szólítja fel a bérlőt azzal, hogy ezen ismételt felszólítás eredménytelen elteltét követő 8 napon belül a bérleti szerződés a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondásra kerül.

(8) Annak a bérlőnek, aki az (2) bekezdés c)-d) pontjában meghatározott egyéb módon a bérleti szerződést megszegi, bérbeadó a tudomására jutásától számított 8 napon belül felszólítást küld a cselekmény haladéktalan beszüntetésére vonatkozóan. A felszólítást követő 30. napon bérbeadó ellenőrzi a felszólítás eredményességét. Amennyiben a felszólítás eredménytelennek bizonyul, bérbeadó a lakásbérleti jogviszonyt a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondhatja. A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy az önkormányzattól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni.

(9) A bérleti szerződés (2) bekezdés szerinti felmondása az önkormányzat részéről elhelyezési kötelezettséget nem keletkeztet.

(10) A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az önkormányzatnak visszaadni. A visszaadással egyidejűleg a bérlő köteles a közműszolgáltatások vonatkozásában a tartozásmentességét igazolni.

(11) A bérbeadó a bérleti jogviszonyt megszüntetheti akkor is, ha a bérlő a bérleti szerződés tárgyát képező bérlakásban nem életvitelszerűen lakik.

(12) A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban, hitelesnek elfogadható okirat – orvosi, munkahelyi, iskolai igazolás – alapján a bérbeadó részére bejelenteni, illetve igazolni, ellenkező esetben Bérbeadó bérleti jogviszonyát megszüntetheti.

(13) Indokolt távollét: egészségügyi ok, munkahelyi kiküldetés, tanulmányok folytatása.

13/B. §

(1) A határozott idejű bérleti szerződés, vagy a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszűnése esetén a bérlő másik lakásra vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

(2) Az Ltv. 27. § (1) bekezdése esetében a pénzbeli térítés mértéke:

- a) amennyiben a bérlő másik lakásra nem tart igényt, a lakás beköltözhető forgalmi értékének 5%-a
- b) amennyiben a bérlő kisebb szobaszámú, vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra tart igényt, a lakások beköltözhető forgalmi érték különbözetének 10%-a.

(3) A pénzbeli térítést a bérbeadó a lakás átadásakor haladéktalanul egy összegben köteles a bérlőnek kifizetni. A fizetés banki átutalással történik.

(4) A bérleti jogviszony megszüntetését és a pénzbeli térítést tartalmazó megállapodásban ki kell kötni, hogy a bérlő a megállapodás aláírását követően legfeljebb egy hónapon belül köteles a lakás átadására.

(5) Abban az esetben, ha a bérlő az előző bekezdésben meghatározott és vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, az egyébként fizetendő térítési díj nem kerül kifizetésre.

13/C. §

(1) A bérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó és a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult személy az 1. mellékletnek megfelelően köteles lakbért fizetni.

(2) A bérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó és a lakásbérleti jogviszony folytatására nem jogosult személy

- a) amennyiben jogszabály, bírósági határozat, vagy szerződés alapján elhelyezéséről az önkormányzat köteles gondoskodni, úgy részére a bérbeadó döntésével jelölhető ki legfeljebb félkomfortos lakás, és az 1. mellékletnek megfelelően köteles lakbért fizetni.
- b) amennyiben elhelyezéséről sem jogszabály, sem bírósági határozat, sem szerződés alapján nem köteles az önkormányzat gondoskodni, úgy az a) pont szerinti döntést csak különleges méltánylást igénylő esetben a bérbeadó hozhatja meg.

(3) Amennyiben a szociális intézményből elbocsátott személy az intézménybe utaláskor a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés nélkül mondott le és amennyiben megfelel e rendeletben foglalt feltételeknek, úgy ez irányú kérelme esetén az önkormányzat képviselő-testülete a kérelem benyújtását követő ülésén dönt a bérlakás iránti kéreleméről.”

14. §

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A szerződésben ki kell kötni, hogy a bérleményen átalakítás és felújítás csak a bérbeadó hozzájárulásával végezhető, továbbá azt, hogy a bérlet megszűnése esetén az átalakítás, felújítás során beépített berendezési tárgyak és anyagok ellenértékére a bérlő nem tarthat igényt. A bérleti jogviszony megszűnése esetén ezek csak oly mértékig szállíthatók el, illetve bonthatók ki, amely az épület állagának sérelmével nem jár.”

15. §

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítése

14/A. §

(1) A képviselő-testület egyedi döntése alapján elidegenítésre kijelölheti az önkormányzat tulajdonában álló határozott vagy határozatlan időre bérbe adott bérlakást.

(2) Az elidegenítésre történő kijelölésről az elővásárlási joggal érintett bérlakás bérlőjét írásban nyilatkoztatni kell a vételi szándékról.

(3) A bérlő elővásárlási jogával akkor élhet, ha a bérbeadóval szemben lakbér, közüzemi vagy egyéb díjtartozása, köztartozása nincs.

(4) Az elővásárlási jog jogosultja vételi szándékának írásos bejelentését követő 30 napon belül a bérlakás forgalmi értékének megállapítására független ingatlanszakértőt kell kirendelni. Az ingatlanszakértő költsége a vevőt terhelik.

(5) Amennyiben a bérlakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a bérlakás eladási ára nem lehet kevesebb az ingatlan forgalmi értékénél.

14/B. §

(1) Az elővásárlásra jogosult kérelmére történő - minimum 15 évi részletfizetés esetén- a szerződéskötésekor egy összegben kell megfizetni a vételára 20 %-át.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult a vételarat egy összegben fizeti meg, úgy a vételárból 10 % árengedmény illeti meg.

(3) Ha az elővásárlásra jogosult 15 év időtartamú törlesztésre kötött szerződést, de a vételárhátralékot a szerződés lejáratá előtt egy összegben megfizeti, a vételárhátralékot évi 5 %-kal csökkenteni kell.

(4) Az első vételárrészlet befizetés után fennmaradó – késedelmi kamattal terhelt- hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(5) A kamat összege azonos a mindenkori jegybanki alapkamat összegével.

(6) A kamat megfizetése alól mentesség nem adható.

(7) A tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni.

(8) Amennyiben a vevő részletfizetési kötelezettségének 3 hónapot meghaladóan - külön fizetési felszólítás ellenére- nem tesz eleget, akkor az önkormányzat az adásvételi szerződéstől írásbeli egyoldalú nyilatkozatával elállhat.

(9) Amennyiben a bérlakást nem az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a bérlakás forgalmi értékével azonos, amelyet egy összegben kell kifizetni.

14/C. §

(1) Az értékesítés előkészítésére és lebonyolítására a képviselő-testület ad megbízást az arra jogosult és alkalmas szervezeteknek, személyeknek.

(2) Az értékesítéssel megbízott feladata az értékesítés előkészítése, az eladási ajánlat megtétele, az adásvételi szerződés felülvizsgálata, valamint az eladó jogainak érvényesítése. Az adásvételi szerződés elkészítésével, a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével, az illeték megfizetésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

(3) Az elővásárlási jog jogosultjának az eladási ajánlatra tett írásbeli nyilatkozatától számított 60 napon belül az adásvételi szerződést meg kell kötni. Amennyiben a vételre jogosult a szerződést e határidőn belül nem köti meg, a vételi ajánlat hatályát veszti.

(4) A képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

14/D. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő, elővásárlási joggal nem érintett, üresen álló lakás értékesítéséről a képviselő-testület - vagyongazdálkodás szabályainak figyelembe vételével - dönt.”

16. §

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása

14/E. §

(1) Kisbér Város Önkormányzata a bérlakás elidegenítéséből származó bevételét elkülönített számlán kezeli.

- (2) Az önkormányzat a bérlakás elidegenítésből származó bevételét az alábbi célokra fordíthatja:
- a) a tulajdonában lévő épületek felújítására és azzal együtt végzett korszerűsítésére,
 - b) új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,
 - c) a település rehabilitációra és
 - d) településrendezési tervek szerint lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére, építési telkek kialakítására.”

17. §

Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelet

- a) 3. § (2) bekezdés e) pontja,
- b) 4. § (1) bekezdése,
- c) 5. §-a,
- d) „A felek jogai és kötelezettségei” alcím címe,
- e) 9. § (3) bekezdés f) pontja,
- f) „A lakásbérlet megszűnése” alcíme.

18. §

Ez a rendelet 2023. október 1-jén lép hatályba.