

Ötvöskónyi Község Önkormányzat Képviselő-testülete

12/2021. (VI. 8.) önkormányzati rendelete

a szociális bérlakásokról

Ötvöskónyi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 15. §-ában, 21. § (6) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében és 34. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:¹

1. A rendelet hatálya, hatásköri rendelkezések

1. §

E rendelet hatálya Ötvöskónyi Község Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő bérlakásokra, a bérlakások bérlőire, valamint a bérbeadás feltételeire terjed ki.

2. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonosi és bérbeadói jogait a (2)-(3) bekezdésekben részletezett feladat- és hatásköröket Ötvöskónyi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület), valamint a Polgármester gyakorolja.

(2) A Képviselő-testület

- a) dönt az önkormányzati bérlakások hasznosítása formáiról és eszközeiről,
- b) szociális bérleti jogviszonyt létesít és szüntet meg, dönt szociális lakásbérleti szerződés módosításáról, ideértve a határozott idő meghosszabbítását is, dönt szociális bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, szociális jelleggel bérbe adott lakás helyett másik lakás bérbeadásáról, gyakorolja a szociális bérleti szerződések vonatkozásában az Önkormányzatot megillető felmondási jogot,
- c) dönt a szociális alapú jogosultság megállapításáról,
- d) meghatározza az önkormányzati lakások lakbérét, használati díját,
- e) dönt részletfizetési kedvezmény biztosításáról,
- f) dönt az önkormányzati bérlakások és helyiségek felújításáról,
- g) dönt önkormányzati bérlakás vagy helyiség értékesítéséről, cseréjéről és vissza-vásárlásáról, valamint e szerződések módosításáról és megszüntetéséről,
- h) dönt költségek megtérítésére vonatkozó igényről, bérbeszámítási megállapodás megkötéséről.

(3) A Polgármester

- a) a Képviselő-testület határozatában foglalt feltételekkel az Önkormányzat nevében megkötöti a bérleti és adásvételi szerződéseket, bérbeszámítási megállapodásokat és az ezeket módosító, megszüntető szerződéseket,
- b) ellenőrzi a lakáshasználatot,
- c) felszólítja a bérlőt, lakáshasználót a bérleti szerződésben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény

¹ A bevezető az Ötvöskónyi Község Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2021. (VIII. 3.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

(a továbbiakban: Lakástörvény), a Ptk. és e rendeletben meghatározott kötelezettségek teljesítésére,

- d) a Képviselő-testület döntésének megfelelően a jogcím nélküli lakáshasználat megszüntetése érdekében pert vagy közigazgatási eljárást indít, és végrehajtási eljárást kezdeményez,
- e) nyilvántartja az önkormányzati bérlakásokat és helyiségeket, a lakásokról, helyiségekről és bérlőkről adatkezelést végez,
- f) gyakorolja a Képviselő-testület hatáskörébe nem tartozó tulajdonosi és bérbeadói jogokat (ideértve a lakásbérleti jog folytatási jogosultság elismerését, az önkormányzati lakásba történő befogadáshoz)
- g) költségelvű bérleti jogviszonyt létesít és szüntet meg, dönt lakásbérleti szerződés módosításáról, ideértve a határozott idő meghosszabbítását is, dönt bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, bérbe adott lakás helyett másik lakás bérbeadásáról, gyakorolja a bérleti szerződések vonatkozásában az Önkormányzatot megillető felmondási jogot,
- h) valamint döntést hoz krízishelyzet megoldását célzó szociális bérleti jogviszony létesítéséről.

(4) A Polgármester a (3) bekezdésben foglalt feladat- és hatásköreit a Segesdi Közös Önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) közreműködésével gyakorolja.

3. §

Az Önkormányzat a tulajdonában álló bérlakások üzemeltetésével és a bérleti díjak beszedésével kapcsolatos feladatait a Hivatal bevonásával látja el.

4. §

Az Önkormányzat és a Hivatal a lakásigénylők, bérlők és lakáshasználók személyes adatai kezelése során a személyes adatok védelméről az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kötelesek gondoskodni.

2. A szociális bérlakás használati jogának elnyerésére irányuló pályázati eljárás

5. §

(1) A szociális bérlakás használata kizárólag bérleti jogviszony keretében történhet.

(2) A bérleti szerződés megkötését megelőzően a Képviselő-testület az „Összefogás a romákért, telep program Ötvöskönyiban ERFA” elnevezésű, EFOP-2.4.1-16-2017-00099 azonosítószámú projektben foglaltaknak megfelelően, az abban meghatározottak szerinti pályázatot ír ki a jogosultak kiválasztása érdekében.

(3) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázók személyi körét és a jogosultsági feltételeket,
- b) a jogosultsági feltételek igazolásának módját,
- c) a szociális bérlakások címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát és fűtési módját,
- d) a helyszíni megtekintés időpontját,
- e) a megállapított lakbér havi összegét és a lakbéren felüli egyéb, a bérlőt terhelő kötelezettségeket,
- f) a bérleti jogviszony időtartamát,
- g) a pályázatok elbírálásánál az előnyben részesítés feltételeit, valamint
- h) a pályázat benyújtásának módját, helyét és határidejét.

6. §

Az e rendelet alapján kiírt pályázatot a helyi önkormányzat hivatalos honlapján, valamint az önkormányzat hivatalának hirdetőtábláján közzé kell tenni.

7. §

- (1) A használati jog elnyerésére irányuló pályázatok elbírálására képviselő-testületi ülésen kerül sor.
- (2) A pályázatok elbírálásáról a Képviselő-testület e rendelet 1. mellékletében szereplő szempontrendszer alapján felállított sorrend figyelembevételével dönt.
- (3) A Képviselő-testület – indokolt esetben – egy alkalommal határidő tűzése mellett hiánypótlást rendelhet el.

8. §

A Képviselő-testület érvénytelenség miatt elutasítja a pályázatot amennyiben

- a) a pályázó részére hiánypótlás került elrendelésre és azt a pályázó a megjelölt határidőben nem teljesítette,
- b) a pályázóval szemben kizárási ok áll fenn, vagy
- c) a pályázó nem felel meg az e rendeletben megjelölt jogosultsági feltételeknek.

9. §

A Képviselő-testület döntésében a rendelkezésre álló lakások közül a kérelmezővel együtt költözők számának és a lakás alapterületének és szobaszámának mérlegelésével választja ki a bérletre felajánlandó, a költözők elhelyezésére leginkább alkalmas szociális bérlakást.

10. §

- (1) A pályázat eredményéről a pályázókat a Segesdi Közös Önkormányzati Hivatal Ötvöskönyi Kirendeltsége a döntéstől számított 8 napon belül értesíti.
- (2) A pályázat nyertese a döntés közlésétől számított 10 napon belül köteles a bérleti szerződést megkötni. Amennyiben ezen határidőn belül a pályázó részéről nem kerül sor a bérleti szerződés aláírására, elveszíti a bérleti jogot.
- (3) A Képviselő-testület által kijelölt bérlők vonatkozásában a bérleti szerződést az önkormányzat nevében a Polgármester köti meg és írja alá.
- (4) A pályázó a pályázati eredmény közlésétől számított 30 napon belül köteles beköltözni a bérlakásba, ennek elmulasztása esetén elveszíti a bérleti jogot és a közléstől számított 2 évig önkormányzati bérlakásra újabb pályázatot nem nyújthat be.

3. Jogosultsági feltételek

11. §

Szociális bérlakás használata iránt csak az nyújthat be érvényesen pályázatot:

- a) aki vagy akinek élettársa vagy házastársa munkaviszonnyal rendelkezik,
- b) aki nyilatkozatban vállalja az együttműködést az illetékes családsegítő szolgálattal, továbbá

- c) akinek köztartozása vagy közműdíjak megfizetéséből eredő lejárt esedékességű tartozása nincs, vagy a tartozás vonatkozásában fizetési kedvezményben, különösen részletfizetési lehetőségben részesült, a pályázat elbírálásánál előnyt jelent;
- d) a pályázónak nyilatkoznia kell arról, hogy a felhívás feltételeit és célját megismerte és vállalja az együttműködést az önkormányzattal, annak partnereivel és az EFOP-1.6.2-16-2017-00104. pályázati konstrukcióban biztosított szociális munkásokkal.
- e) A pályázónak egyéni fejlesztési tervvel kell rendelkeznie.

4. Szerződéskötéssel kapcsolatos rendelkezések

12. §

(1) A Képviselő-testület által kiválasztott sikeres pályázók az önkormányzattal bérleti szerződést kötnek. A bérleti szerződést az önkormányzat nevében a Polgármester köti meg és írja alá.

(2) A bérleti szerződés időtartama a szociális bérlakások esetében legfeljebb öt év.

(3) A szociális bérlakások igénybevevőinek bérleti díjat kell fizetniük, amelynek mértékét e rendelet 2. melléklete tartalmazza.

13. §

A szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló törvényben és a Lakástörvényben meghatározott indokokon túl az önkormányzat részéről a Képviselő-testület előzetes véleményező határozata alapján azonnali hatállyal felmondható, amennyiben

- a) a bérlő a jogosultsági feltételeknek a továbbiakban nem felel meg,
- b) a bérlő a közüzemi számlák megfizetésével 40 napon túli késedelembe esik.

14. §

A Lakástörvényben foglaltakon túlmenően a bérlő köteles az épületben megrongált felületek, eszközök javításáról, pótlásáról, cseréjéről a kár keletkezésétől számítva 30 napon belül gondoskodni.

15. §

A szerződésben foglaltak betartását a Képviselő-testület - illetve az testület által megbízott személy - bármikor ellenőrizheti, előre egyeztetett időpontban.

5. A bérlő jogai és kötelezettségei

16. §

(1) A bérlő a bérleti szerződésben szereplő időpontban jogosult a bérlakást, a komfortfokozatának megfelelő lakberendezésekkel együtt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átvenni és azt használni.

(2) A lakásnak a lakásbérlő részére történő átadásakor lakás-átadási jegyzőkönyvet és leltárt kell készíteni, amelyben fel kell tüntetni a lakásban előforduló esetleges hibákat, hiányosságokat és az átadott berendezési tárgyakat. A bérlő a lakás átvételét észrevételeinek írásbeli rögzítésével a lakás-átadási jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

17. §

A bérlő köteles a bérleményben életvitelszerűen tartózkodni, a 2 hónapot meghaladó távollétet és annak időtartamát írásban köteles bejelenteni. Ezen rendelkezés a bérleti szerződés kötelező tartalmi eleme. A bérlő bejelentett - elsősorban egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő - távolléte alatt erre hivatkozással a szerződést a bérbeadó részéről felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót annak felhívására írásban tájékoztatja.

18. §

(1) A bérlő köteles a lakbért és a külön szolgáltatások díját (vízfogyasztás, áramfogyasztás, csatornahasználat, hulladékkezelési közszolgáltatási díj) a szerződésben meghatározott összegben és időpontban az önkormányzatnak, a közüzemi szolgáltatások díját a szolgáltatónak megfizetni. A bérlő köteles a lakás lakbérét és költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak át nem adja. A lakbért havonta előre egy összegben, a tárgy hó 15. napjáig kell az Önkormányzat részére megfizetni.

(2) A bérlő a bérleti szerződés megkötését követő 15 napon belül köteles a közszolgáltatási szerződéseket megkötöni.

(3) A bérlő köteles a befizetett rezszi számlákat igazoló dokumentumokat, bérbeadónak minden hónapban bemutatni.

19. §

(1) A bérlő és a bérlőtársak a határozott idő lejártát megelőző 30 napon belül kérelmezhetik a bérleti szerződés meghosszabbítását. A kérelemhez csatolni kell a jövedelmi, vagyoni helyzet igazolására szolgáló dokumentumokat, és igazolni kell, hogy nincs lakbér és közüzemi díj tartozásuk. A bérleti szerződés meghosszabbítása csak abban az esetben tagadható meg, ha a bérlő körülményeinél fogva e rendelet szerint lakásbérleti pályázat benyújtására nem lenne jogosult.

(2) Ha a bérlő lakást vásárol, illetve új lakást épít, az adásvételi szerződés megkötésétől, vagy a használatbavételi engedély kiadásától számított 30 napon belül köteles ennek tényét bejelenteni a bérbeadó felé és 90 napon belül köteles kiköltözni az önkormányzati bérlakásból.

20. §

(1) A bérlő a lakást nem alakíthatja át, azonban a lakáshoz tartozó területen a bérbeadó engedélyével, az építésügyi előírások betartásával melléképületet létesíthet.

(2) A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, valamint a lakberendezések karbantartásáról.

(3) Az épülethez tartozó telek karbantartása (fünyírás, növényzet ápolása), továbbá az ingatlanhoz tartozó közterület karbantartása (járda tisztán tartása, hó- és síkosság mentesítése, zöldterület kaszálása stb.) a bérlő kötelezettsége.

(4) A lakásban a rovar- és rágcsálóirtásról a bérlő saját költségére, a kártevők megjelenéséről számított 1 napon belül köteles gondoskodni. Amennyiben a bérlő az ezzel kapcsolatos tájékoztatási kötelezettségét elmulasztja, viszont a bérbeadó tudomására jut, a bérbeadó elvégezteti a rovar- és rágcsálóirtást, melynek költsége a bérlőt terheli.

6. A bérbeadó jogai és kötelezettségei

21. §

(1) A bérbeadó köteles gondoskodni a bérleti díj ellenében az épület központi berendezésének állandó üzemképes állapotáról és a keletkezett hibák megszüntetéséről, amelyek nem a bérlő rendeltetésellenes használatából keletkeztek.

(2) Bérbeadó nem járul hozzá a lakás átalakításához.

22. §

(1) A bérbeadó a lakás visszaadásakor lakás-átvételi jegyzőkönyvet készít, amelyben rögzíti az esetleges hibákat, hiányosságokat. A bérlőnek a jegyzőkönyvben nyilatkoznia kell az őt terhelő hibák, hiányosságok megszüntetésének a módjáról és határidejéről.

(2) Amennyiben a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetéséről, vagy az ellenérték megtérítéséről nem nyilatkozik, illetőleg a bérbeadó a bérlő nyilatkozatát nem fogadja el, a bérbeadó a kötelezettség behajtása érdekében eljár.

(3) Amennyiben a bérlő a saját költségén létesített lakberendezéseket, felszereléseket a lakás visszaadásakor leszereli, a bérbeadónak köteleznie kell a bérlőt az eredeti állapot visszaállítására vagy a visszaállítás költségeinek megtérítésére.

23. §

(1) Bérbeadó képviselője a lakások rendeltetészerű használatát, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését a bérlő nyugalmának zavarása nélkül, előzetes írásbeli értesítés alapján, a lakásban munkanapokon 8-16 óra közötti időben negyedévente köteles ellenőrizni. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.

(2) Az ellenőrzés során feltárt hiányosságok megszüntetésére a bérlőt 15 napon belül írásban, határidő kitűzésével fel kell hívni és a végrehajtást ellenőrizni.

(3) A képviselő-testület tudomására jutott olyan körülmények esetén, amelyek fennállása a lakás állagmegóvását veszélyezteti, vagy a bérlők magatartása indokolja, előzetes bejelentés nélkül soron kívüli ellenőrzést tart.

(4) Amennyiben a bérbeadó képviselője az ellenőrzés során vagy más módon tudomást szerez arról, hogy a bérlő a lakást előzetes bérbeadói hozzájárulás nélkül más célra használja, bérleti jogát másnak átengedte, a lakást elcserélte vagy albérletbe adta, illetve a lakást nem lakja, köteles erről a körülményről a Képviselő-testületet tájékoztatni. A bérlővel szemben alkalmazandó eljárásról a Képviselő-testület dönt.

7. A lakbér mértéke

24. §

(1)² A lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a bérlő lakbért köteles fizetni, melynek mértékét a szociális helyzet alapján bérbe adható lakásra vonatkozóan a 2. melléklet tartalmazza.

2 A 24. § (1) bekezdése az Ötvöskónyi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2024. (XII. 13.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. A 24. § (1) bekezdése az Ötvöskónyi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (IX. 23.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

(2) A bérlő a közüzemi mérőórákat köteles a nevére átíratni.

(3) A bérlő köteles az áram mérőórát feltöltős mérőórára cseréltetni.

(4)³ A képviselő-testület az egyes lakások bérleti díját eltérő összegben is megállapíthatja, a bérlők önkormányzattal való együttműködése és a bérleti szerződésben rögzített kötelezettségek teljesítése alapján.

8. A befogadás szabályai

25. §

(1) A bérlő a lakásba más személyt az Lakástörvény rendelkezéseiben foglaltakon kívül csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A befogadáshoz való hozzájárulást a beköltözés előtt a bérlő és a befogadandó együttes írásbeli kérelemmel kezdeményezheti a Képviselő-testülettől.

(3) A kérelemben meg kell jelölni a befogadás okát, a befogadandó és a befogadó esetleges rokoni kapcsolatát, a befogadandó eddigi lakásának címét, az ott lakás jogcímét, a lakás komfortfokozatát, méretét, szobaszámát és az ott lakók számát.

(4) A Képviselő-testület a hozzájárulást megtagadhatja, ha a befogadó a befogadást indokolni nem tudja, a befogadás indoka nem valós, vagy a lakás nagysága miatt a zavartalan együttélés nem biztosított.

9. A lakásbérleti jogviszony megszűnése és megszüntetése

26. §

(1) A Képviselő-testület a szociális lakásokat 5 évre adja bérbe.

(2) A bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja, ha:

- a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
- b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak;
- d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást rongálják, a lakást vagy a hozzá tartozó kertet rendeltetésükkel ellentétesen használják.

(3) Kettő havi lakbértartozás esetén a szerződés bérbeadó részéről történő felmondása előtt, a Képviselő-testület a lakásbérleti-díjtartozás közlésével tájékoztatja a bérlőt a tartozás részleteiben történő megfizetésének lehetőségéről.

(4) Amennyiben a bérlő a Képviselő-testület tájékoztatásának kézhezvételétől számított 30 napon belül a fennálló lakbértartozása részleteiben történő megfizetését nem kérelmezi vagy a megállapodásban szereplő kötelezettségét a megállapodás aláírása után 3 egymás szerint meghatározott módon felmondja.

3 A 24. § (4) bekezdését az Ötvöskónyi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (IX. 23.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.

(5) Amennyiben a bérlő a szerződés megszűnését követően a bérleményt nem adja át, az üzemeltető a szerződés megszűnésétől számított 3 hónapon belül köteles a lakás kiürítése iránt a peres eljárást megindítani.


10. Záró rendelkezések

27. §


E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.


Szabad Józsefné
polgármester




dr. Varga Katalin
jegyző

Kihirdetve: 2021. június 8.


dr. Varga Katalin
jegyző

