**Bázakerettye Község Önkormányzat Képviselő-testületének**

**8/2016. (IX.1.) önkormányzati rendelete**

**Bázakerettye Község Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és a nem lakás céljára**

**szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről**

Bázakerettye Község Önkormányzat képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésben meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a lakások és helységek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1)-(2) bekezdésében, 4.§ (3) bekezdésében, 5.§ (3) bekezdésében, 9.§ (1) bekezdésében, 10.§ (2) bekezdésében, 12.§ (5) bekezdésében, 13.§ (1)-(2) bekezdésében, 15.§- ában, 17.§ (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19.§- ában, 20.§ (3) bekezdésében, 21.§ (6) bekezdésében, 23.§ (3) bekezdésében, 31.§ (2) bekezdésében, 33.§ (3) bekezdésében, 34.§- ában, 35.§ (2) bekezdésében, 36.§ (2) bekezdésében, 42.§ (2) bekezdésében, 54.§ (3) bekezdésében, 58.§ (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások és a nem lakás céljára szolgáló helységek bérletéről és elidegenítéséről az alábbi rendeletet alkotja:

**1.§**

(1) A rendelet hatálya Bázakerettye Község Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helységek bérletére és elidegenítésére terjed ki.

(2) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helységek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

**1. A lakásbérlet általános szabályai**

**2.§**

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakást bérbe adni:

a) szociális helyzet alapján,

b) szolgálati vagy egyéb célból,

c) vagyonnal való gazdálkodás céljából, üzleti alapon lehet.

(2) A lakások bérbeadásának és a kérelmek elbírálásának jogát a képviselő-testületé. A bérlő kijelöléséről a képviselő-testület határozatot hoz.

(3) Lakást nem lakás céljára önkormányzati érdekből a képviselő- testület egyedi döntése alapján lehet bérbe adni. A bérleti díjat ebben az esetben a helység értéke és az önköltségszámítás figyelembevételével kell meghatározni. A bérleti díj meghatározásakor figyelembe kell venni továbbá a leendő bérlő által végzett tevékenységet, és annak településre gyakorolt hatását.

**3.§**

(1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre határozatlan, határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig.

(2) A határozott idő leteltét vagy a meghatározott feltétel bekövetkezését követően azonnal, de legkésőbb 5 napon belül a bérlő köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

(3) A rendeltetésszerű használat és a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése során a bérlő köteles a lakásbérleti jogviszony létrejöttétől számítva évente egyszer a bérbeadónak írásban igazolni, hogy a közüzemi szolgáltatók felé közüzemi díjtartozása nem áll fenn.

(4) A lakásbérleti jogviszony fennállása idején a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

(5) A bérlő a lakásba a szerződéskötést követően további személyeket (élettárs, testvér, más hozzátartozó) csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával fogadhat be, továbbá a bérelt lakást albérletbe nem adhatja.

(6) A bérlő kérelmére bérlőtársi szerződés köthető, amennyiben a leendő bérlőtárs és a bérlő írásban nyilatkozik, hogy közöttük az élettársi viszony legalább 1 éve fennáll.

(7) Amennyiben a lakásbérleti jogviszonyt a felek közös megegyezéssel szüntetik meg, a bérlő másik lakásra vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

**4.§**

(1) A bérbeadó a lakást tisztán és rendeltetésszerű állapotban adja át a bérlőnek.

(2) A bérbeadó és a bérlő az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően is megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő hozza rendeltetésszerű állapotba, továbbá az esetleges hiányzó lakásberendezéseket is a bérlő szerzi be. Az így elvégzett munkák, vagy beszerzett berendezések számlával igazolt költségeit a bérlő lakbérbeszámítás útján érvényesítheti.

(3) A bérlő a lakást csak a bérbeadó hozzájárulásával alakíthatja át, korszerűsítheti. Az átalakítás korszerűsítés költségeit a bérbeadó és a bérlő megállapodása szerinti fél fizeti.

(4) A bérbeadó és bérlő egyéb jogait és kötelezettségeit a bérleti szerződés tartalmazza.

(5) Az önkormányzati lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlő által vállalt egyéb kötelezettségek teljesítését a Bázakerettyei Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője ellenőrizheti.

(6) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, azok pótlásával és cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérlő köteles.

**2. A lakás bérbeadása szociális helyzet alapján**

**5.§**

(1) Szociális helyzet alapján lakásbérleti jogviszony e rendelet 1. melléklete szerinti kérelemre legfeljebb 1 évre, de legfeljebb a jogosultsági feltételek fennállásáig hozható létre.

(2) Szociális helyzet alapján lakásbérleti jogviszony azzal a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény hatálya alá tartozó nagykorú személlyel hozható, aki Bázakerettye településen 3 éve lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik és az együtt költözőknél az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének

* 150%-át.
* egyedülálló tekintetében a 200%-át.

(3) Szociális helyzet alapján nem hozható létre lakásbérleti jogviszony azzal a személlyel,

a) akinek tulajdonában vagy az együttköltöző személyek tulajdonában, haszonélvezetében ingatlan (lakás, hétvégi ház, földtulajdon) van,

b) aki beköltözhető ingatlanát a kérelem benyújtását megelőző 3 éven belül értékesítette,

c) akinek és az együttköltözők Szt. szerinti vagyonának értéke meghaladja a mindenkori legkisebb öregségi nyugdíj huszonötszörösét.

d) akinek Bázakerettye Község Önkormányzatával szemben adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozása áll fenn.

(4) A havi nettó jövedelem a kérelem benyújtását megelőző hónap munkáltató által igazolt jövedelme, vagy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által előző évi igazolt jövedelem 1/12-ed része. Jövedelemcsökkentő tényező a kérelmező, vagy házastársa, élettársa által fizetett tartásdíj összege.

(5) Bérbeadó a jogosultsági feltételek fennállását bármikor ellenőrizheti. Amennyiben a jogosultsági feltételek nem állnak fenn, akkor a lakást 30 napon belül rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban át kell adnia a bérlőnek.

(6) Szociális helyzet alapján csak a rendelet 2. mellékletében meghatározott ingatlan adható bérbe, abból az okból, hogy az ingatlan fenntartási, közüzemi költségeit a bérlő - szociális helyzetére tekintettel, képes legyen megfizetni.

**3. A lakás bérbeadása szolgálati és egyéb célból**

**6.§**

(1) Szolgálati célból lakás kérelem alapján annak adható bérbe, aki Bázakerettye közigazgatási területén közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonyban, munkaviszonyban vagy hivatásos szolgálati viszonyban közfeladatot lát el.

(2) Szolgálati célból lakás határozott időre, de legfeljebb az (1) bekezdésben meghatározott jogviszony fennállásáig adható bérbe.

(3) A kérelemhez csatolni kell a munkáltató írásbeli ajánlását.

(4) A kérelem elbírálásánál előnyt jelent, ha a munkavállaló:

a) olyan lakáskörülmények között él, ami munkavégzését jelentősen megnehezíti,

b) hosszabb ideje tölti (legalább 3 év) be a fent hivatkozott jogviszonyt, munkaviszonyt,

c) Bázakerettyén való letelepedése a település érdekét szolgálja,

d) vállalja a lakás saját költségén való felújítását, melynek részleteit a bérleti szerződés tartalmazza.

(5) A szolgálati célból ugyanarra az ingatlanra érkezett kérelmeket előnyben kell részesíteni az üzleti célú kérelmekhez képest.

(6) Amennyiben sem szociális, sem szolgálati célú kérelem nem érkezik, akkor a lakás céljára szolgáló ingatlanokat egyéb célú kérelem alapján is bérbe lehet adni a testület egyedi döntése alapján.

**4. A lakás bérbeadása üzleti alapon**

**7.§**

(1) Az önkormányzat a vagyonával való gazdálkodása céljából e rendelet 3. mellékletében szereplő ingatlanokat a képviselőtestület egyedi döntése alapján üzleti célból is bérbeadhatja.

(2) A bérleti szerződés határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig köthető.

(3) A polgármester a képviselőtestület engedélyével a bázakerettyei székhellyel rendelkező egyesületnek, civil szervezetnek és saját költségvetési szerveinek az önkormányzati ingatlanok és helyiségek bérletével összefüggésben a mellékletektől eltérő, de a bérlő számára kedvezőbb bérleti díjakat is megállapíthat vagy azokat meghatározott időre ingyenes használatba adhatja.

**5. A lakbér mértéke, a közüzemi díjak**

**8.§**

(1) A bérbeadás jellegétől függő lakbér mértékét a 3. melléklet határozza meg.

(2) A közüzemi díjakat, különszolgáltatások díját a lakbér nem tartalmazza, azokat a bérlő köteles fizetni.

**6. A jogcím nélküli használókra vonatkozó különös szabályok**

**9.§**

(1) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltét követő naptól a lakáshasználati díj a következők szerint emelkedik:

a) 12 hónapig a lakáshasználati díj 150 %-ra,

b) 13-18 hónap közötti időszakra a lakáshasználati díj 200 %-ra,

c) 19. hónaptól a lakáshasználati díj 250 %-ra.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználat tudomására jutását követően haladéktalanul köteles a polgármester megindítani a lakás kiürítése iránti eljárást.

**7. A helyiségbérlet szabályai**

**10.§**

(1) Nem lakás céljára szolgáló helyiség (továbbiakban: helyiség) kérelemre a képviselőtestület, kivételes esetekben, mikor azonnali döntés szükséges a polgármester egyedi döntése alapján határozott időre adható bérbe.

(2) A helységet bérbe lehet adni meghatározott időszakra, vagy egy napra, vagy napon belül néhány órára is. A legrövidebb bérelhető időtartam naponta minimum 3 óra.

(3) A helyiség lakás céljára nem adható bérbe.

(4) Helyiségre bérlőtársi jogviszony nem létesíthető.

**8. Lakások és helyiségek elidegenítésére vonatkozó szabályok**

**11.§**

(1) A lakások megvásárlására a bent lakó bérlőknek elővásárlási joguk van. Ha a lakást a bentlakó jogosult vagy egyeneságbeli rokona vásárolja meg, a vételárat beköltözhető (üres) forgalmi érték szerint kell megállapítani.

(2) Lakást vagy helyiséget a képviselő-testület határozata alapján nyilvános pályázati eljárásban lehet elidegeníteni.

(3) A lakás értékének meghatározásához független értékbecslő is igénybe vehető, a végleges forgalmi érték meghatározása a képviselő-testület hatásköre.

(4) A nyilvános versenyeztetési eljárás pályázati felhívását a közös önkormányzati hivatal hirdetőtábláján, és az önkormányzat honlapján meg kell hirdetni, beadási határnap megjelölésével.

(5) A pályázatok beadására nyitva álló minimum határidő 15 nap.

(6) A zárt borítékban benyújtott pályázatokat a polgármester a jegyző és egy tanú jelenlétében bontja fel és értékeli, majd előterjesztést, javaslatot készít a képviselő-testület számára.

**9. Záró rendelkezések**

**12.§**

(1) E rendelet a kihirdetése napját követő napon lép hatályba.

Bázakerettye 2016. június 29.

Iványi László Dr. Resch Karolina

polgármester jegyző

A rendelet kihirdetésre került: Bázakerettye, 2016. szeptember 1.

Dr. Resch Karolina

jegyző

**1. melléklet**

***Kérelem önkormányzat tulajdonban lévő lakás bérletére***

Kérelmező neve (adószáma, TAJ-száma):……………………………………………………… Születési neve:…………………………………………………………………………………. Anyja neve:……………………………………………………………………………………... Születési hely, idő:……………………………………………………………………………… Családi állapota:………………………………………………………………………………… Állandó lakóhelye:……………………………………………………………………………… A lakásba vele együttköltöző személyek neve (születési helye és ideje):…………………… ………………………………………………………………………………………………… ………………………………………………………………………………………………… ………………………………………………………………………………………………… ………………………………………………………………………………………………… …………………………………………………………………………………………………... Munkahelye neve, címe:………………………………………………………………………... Foglalkozása, beosztása:………………………………………………………………………... Munkaviszony kezdete:…………………………………………………………………………. Bérlet jogcíme: szociális célú/ szolgálati/ üzleti alapú

Kelt:……………………………………

……………………………………

kérelmező

***Csatolandó mellékletek:***

- szem. ig., lakcímkártya másolat,

- szociális helyzet alapján való bérlet esetén: jövedelemigazolás, vagyonnyilatkozat

- jelenlegi lakáskörülmények leírása röviden,

- szolgálati célú lakásbérlet esetén: kinevezése, alkalmazásra vonatkozó okirat másolat, munkáltató javaslata, véleménye,

- üzleti alap esetében cégkivonat, vagy nyilvántartásba vételi igazolás.

**2. melléklet**

**Önkormányzati tulajdonú ingatlanok**

|  |  |
| --- | --- |
| **Srsz.** | **Cím** |
| 1. | 8887 Bázakerettye, Rózsa u. 1. |
| 2. | 8887 Bázakerettye, Diófa u. 3./a. |
| 3. | 8887 Bázakerettye, Virág u. 6. |
| 4. | 8887 Bázakerettye, Rózsa u. 9. |
| 5. | 8887 Bázakerettye, Rózsa u. 9. |
| 6. | 8887 Bázakerettye, Iskola u. 10./1 |
| 7. | 8887 Bázakerettye, Iskola u. 10./3 |
| 8. | 8887 Bázakerettye, Diófa u. 3./b. |
| 9. | 8887 Bázakerettye, Diófa u. 3./c. |
| 10. | 8887 Bázakerettye, Fő út 16. |
| 11. | 8887 Bázakerettye, Fő út 20. |
| 12. | 8887 Bázakerettye, Kossuth u. 10. |
| 13. | 8887 Bázakerettye, Iskola u. 10./2 |
| 14. | 8887 Bázakerettye, Fő út 22. |
| 15. | 8887 Bázakerettye, Petőfi u. 6./1. |
| 16. | 8887 Bázakerettye, Petőfi u. 6./2. |
| 17. | 8887 Bázakerettye, Petőfi u. 6./3. |
| 18. | 8887 Bázakerettye, Petőfi u. 6./4. |
| 19. | 8887 Bázakerettye, Petőfi u. 6./5. |
| 20. | 8887 Bázakerettye, Petőfi u. 6./6. |
| 21. | 8887 Bázakerettye, Petőfi u. 6./B |
| 22. | 8887 Bázakerettye, Petőfi u. 6. |
| 23. | 8887 Bázakerettye, Fő út 11. |
| 24. | 8887 Bázakerettye, Fő út 2. |
| 25. | 8887 Bázakerettye, Olaj u. 1. |
| 26. | 8887 Bázakerettye, Olajmunkás köz 15. |
| 27. | 8887 Bázakerettye, Iskola u. 3. |
| 28. | 8887 Bázakerettye, Sport u. 1. |

**3. melléklet**

**Önkormányzati bérlakások bérleti díjai**

|  |  |
| --- | --- |
| **Ingatlan megnevezése** | **Bérleti díj mértéke m2/Ft/hó** |
| Szociális célú ingatlanok | 150.- |
| Szolgálati és egyéb célú ingatlanok | 160.- |

**Üzleti célú ingatlanok**

Az üzleti célú ingatlanok bérbeadása minden esetben a képviselő-testület egyedi döntése alapján történik

|  |
| --- |
| **Ingatlan címe** |
| 8887 Bázakerettye, Iskola u. 10./2 |
| 8887 Bázakerettye, Fő út 22. |
| 8887 Bázakerettye, Petőfi u. 6./1. |
| 8887 Bázakerettye, Petőfi u. 6./2. |
| 8887 Bázakerettye, Petőfi u. 6./3. |
| 8887 Bázakerettye, Petőfi u. 6./4. |
| 8887 Bázakerettye, Petőfi u. 6./5. |
| 8887 Bázakerettye, Petőfi u. 6./6. |
| 8887 Bázakerettye, Petőfi u. 6./B |
| 8887 Bázakerettye, Petőfi u. 6. |
| 8887 Bázakerettye, Fő út 11. |
| 8887 Bázakerettye, Fő út 2. |
| 8887 Bázakerettye, Olaj u. 1. |
| 8887 Bázakerettye, Olajmunkás köz 15. |
| 8887 Bázakerettye, Iskola u. 3. |
| 8887 Bázakerettye, Sport u. 1. |

**A bérleti díjak a közüzemi költségeket nem tartalmazzák, azokat a bérleti díjon felül kell megfizetni. Az árak Áfát nem tartalmaznak.**