

Rakacszend Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
2/2021. (III. 11.) önkormányzati rendelete

Rakacszend Község Önkormányzata tulajdonában lévő lakások bérletéről

Rakacszend Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdéseiben, 34.§ (1) és (3) bekezdéseiben, 36. § (2) bekezdésében és a 2. számú mellékletben kapott felhatalmazása alapján a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1. § A rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló minden lakásra.

2. § A lakások bérbeadásának jogcímei:

A lakásokat

- a) költségelven szolgálati jelleggel,
- b) szociális helyzet alapján szociális feltételekkel,
- c) piaci alapon nem szociális jelleggel,
- d) lakásbérleti jog folytatása címen
- e) lakáscsere jogcímén

lehet bérbe adni.

3. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó lakások vonatkozásában a bérbeadói jogokat a Képviselő-testület és a Polgármester gyakorolja az Ltv. és e rendelet keretei között.

(2) Lakás csak lakás céljára adható bérbe.

(3) A bérleti szerződés határozott időre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig szóló, de mindkét esetben maximum 5 évre, szociális bérlakás esetén 3 évre szóló szerződés lehet.

(4) A bérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül a volt bérlő köteles a lakást a Visszavételi Szabályzatban (1. melléklet) meghatározott állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Abban az esetben, ha a volt bérlő a lakást nem üríti ki, és nem hagyja el, jogcím nélküli lakáshasználóvá válik.

(5) A lakásbérlet feltétele, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. E feltétel a szerződésben kerüljön rögzítésre azzal, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet.

(6) A lakás bérbeadásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.

(7) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését negyedévente ellenőrzi. A bérlő köteles arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést eltűrni.

2. Lakások bérbeadása szolgálati jelleggel

4. § (1) Lakás szolgálati jelleggel annak adható bérbe, aki:

- a) Rakacszend Község Önkormányzatával, avagy a Szalonnai Közös Önkormányzati Hivatallal munkaviszonyban, közalkalmazotti, vagy köztisztviselői jogviszonyban áll, és munkáját Rakacszend Község Önkormányzata közigazgatási területén végzi, vagy
- b) a Rakacszend Község Önkormányzata intézményeinél, társaságainál van közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban, és munkáját Rakacszend Község Önkormányzata közigazgatási területén végzi, vagy
- c) a község érdekeit szolgáló munkavégzést folytat.

(2) Lakás szolgálati jelleggel 5 évre adható bérbe, melyről kérelem alapján – a munkáltató véleményének figyelembevételével – a Képviselő-testület dönt. A bérleti időszak 5 évente történő meghosszabbításáról a szolgálati jogviszony fennállása esetén – a munkáltató támogató nyilatkozata birtokában – változatlan bérleti

feltételekkel a Polgármester dönt. A Polgármester a bérleti időszak meghosszabbításáról a Képviselő-testületet utólag tájékoztatni köteles.

(3) Az 4. § (2) bekezdésben rögzített feltételek megszűnését követő 30 napon belül a bérlő köteles a lakást a Visszavételi Szabályzatban meghatározott állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani, és a továbbiakban elhelyezéséről saját maga gondoskodni.

(4) A szolgálati jelleggel bérbe adott lakás bérleti joga nem cserélhető.

(5) A szolgálati jelleggel bérbe adott lakásba a bérlő házastársán (élettársán), kiskorú gyermekén (örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermekén), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáján, valamint szülőjén (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülőjén) kívül más személyt nem fogadhat be, és a lakást albérletbe nem adhatja. Nagykorú gyermeket kizárólag a bérbeadó engedélyével fogadhat be.

(6) A lakás bérbeadása iránti kérelmet a munkáltató véleményével ellátva - kivéve a 4. § (1) bek. c) pontját - a Polgármesterhez kell benyújtani.

3. Lakások bérbeadása szociális helyzet alapján

5. § (1) Lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása igénylés (kérelem) alapján történik. Az igénylések alapján a Képviselő-testület dönt az üres lakás kiutalásáról.

Szociális bérlakásra az jogosult:

- a) aki legalább 1 éves folyamatos állandó lakóhellyel, avagy tartózkodási hellyel rendelkezik Rakacszend Községben,
- b) akinek sem neki, sem házastársának (élettársának), illetve vele együtt lakó vagy költöző közeli hozzátartozójának tulajdonában, haszonélvezetében nincs másik beköltözhető lakása,
- c) mind a család, mind az együtt költöző közeli hozzá-tartozók egy főre jutó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 300%-t,
- d) akinek sem neki, sem házastársának (élettársának), illetve vele együtt lakó vagy költöző közeli hozzátartozójának tulajdonában nincs és 3 éven belül sem volt az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének százszorosát elérő vagy azt meghaladó értékű lakó- vagy egyéb ingatlan,
- e) akinek életvitele nem zárja ki az ilyen címen történő lakáshasználatot.

(2) Az igénylő részére csak olyan szobaszámú lakás adható bérbe, amely a méltányolható lakásigény mértékét nem haladja meg.

(3) Méltányolható lakásigény mértéke - együttlakó és költöző személyek számától függően:

- a) Egy fő 1 - 1,5 szoba
- b) Két fő 1 - 2 szoba
- c) Három fő 1,5 - 2,5 szoba
- d) Négy fő 2 - 3 szoba
- e) Öt fő és a felett 2,5 - 3 szoba

6. § (1) Szociális alapon bérlakás iránti igényt csak az 5. §-ban meghatározott személyek, illetve család nyújthat be.

(2) Az igényeket meghatározott forma-nyomtatványon kell a bérbeadóhoz benyújtani. Az igényléshez csatolni kell mind a család mind az együtt költöző közeli hozzátartozók jövedelemigazolását, a vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatokat.

(3) A házasság, illetve az élettársi közösség megszűnésével a folyamatos igényjogosultság mindkét fél részéről megszűnik.

(4) Ha a nyilvántartásba vett igénylés adataiban változás áll be, azt az igénylő 8 napon belül köteles bejelenteni.

(5) Az igénylő igényének nyilvántartásba vételét el kell utasítani akkor, ha a 5. §-ban foglalt feltételeknek nem felel meg, illetve, ha az igénylő a valóságnak nem megfelelő adatot közöl.

(6) Amennyiben az igénylő életkörülményeiben olyan változás következik be, amely alapján nem jogosult szociális alapon bérlakásra, úgy azt köteles 8 napon belül bejelenteni. Amennyiben ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a bérbeadó hivatalból törli az igényt.

(7) A pályázat nyertese a döntés közlésétől számított legkésőbb 15 napon belül köteles a bérleti szerződést megkötöni. Amennyiben ezen határidőn belül a pályázó részéről nem kerül sor a bérleti szerződés aláírására, elveszíti a bérleti jogot.

(8) A pályázó a pályázati eredmény közlésétől számított 60 napon belül köteles beköltözni a bérlakásba, ennek elmulasztása esetén elveszíti a bérleti jogot, és a Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt azonnali hatállyal felmondani. Pályázó a közléstől számított 2 évig önkormányzati bérlakásra újabb pályázatot nem nyújthat be.

(9) A bérlő nem veszíti el a bérleti és az újabb pályázat benyújtásának jogát, ha a (7) és (8) bekezdésben meghatározott cselekmény elmulasztásától számított 30 napon belül a mulasztás okát, hitelt érdemlően igazolja és az akadály megszűnésétől számított 30 napon belül a bérlakásba beköltözik, illetve a bérleti szerződést megkötöti.

7. § (1) A szociális helyzet alapján kötött lakásbérleti szerződés határozott időre - max. 3 év - köthető.

(2) A bérleti szerződés többször meghosszabbítható, illetve új szerződés köthető - max. 3 évre - amennyiben a bérlő igazolja az 5. § - ban foglalt feltételek fennállását, és nem áll fenn lakbér illetve közüzemi díj tartozás.

8. § Több lakást érintő projektek esetében a Képviselő-testület eltérhet a jelen rendeletben foglalt feltételektől, illetve kiegészítheti azt. Ez esetben a feltételrendszert a külön határozatával elfogadott pályázati felhívásban köteles rögzíteni.

4. Lakások bérbeadása nem szociális jelleggel

9. § (1) Lakás nem szociális jelleggel történő bérbeadása történhet bérlőkijelöléssel, bérlőkiválasztással.

(2) A bérlőkijelölésre és a bérlőkiválasztásra az Önkormányzat Képviselő-testülete a Polgármester előterjesztése alapján jogosult. A döntés meghozatalánál figyelembe vett szempontokat esetenként egyedileg határozza meg.

5. Lakáscsere jogcímén történő bérbeadás

10. § (1) Lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti jogára vagy másik lakás tulajdonjogára cserélhető. A lakáscserehez minden esetben a Képviselő-testület jóváhagyó határozata szükséges.

(2) A bérbeadó a lakáscserehez kért hozzájárulást köteles megtagadni, ha

a) az elcserélni kívánt önkormányzati lakás bérleti szerződése meghatározott időre vagy valamely feltétel bekövetkezéséig szól és az új bérlő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni,

b) a felek szándéka ténylegesen nem a csere, hanem az önkormányzati lakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul,

c) a csere családvédelmi érdeket sért,

d) a bérlőnek lakás-használatbavételi díj tartozása, lakbér tartozása vagy egyéb önkormányzati vagy önkormányzati alapítású szerv felé tartozása, illetve közüzemi díj hátraléka van, annak kiegyenlítéséig

e) a lakás feletti rendelkezési jog hatóság vagy bíróság előtti eljárásban vitatott, az eljárás jogerős befejezéséig,

f) ha a lakás elcseréléséhez a bérlőtárs írásban nem járult hozzá.

g) Amennyiben a (2) bekezdésben meghatározott feltételek nem állnak fenn, akkor a hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél:

1. egészségügyi ok,

2. munkahely megváltozása,

3. lényeges személyi körülmények, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek számának megváltozása miatt cseréli el a lakást.

(3) A bérbeadó az e rendeletben szabályozott eseteken kívül a lakás elcseréléséhez való hozzájárulást nem tagadhatja meg.

(4) Ha a cserélő felek a csereszerződésben másként nem állapodnak meg, a bérlővel együtt lakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.

(5) A csereszerződést írásba kell foglalni és a bérbeadó a hozzájárulást is írásban köteles megadni.

(6) A bérbeadó a lakás elcserélésehez hozzájáruló nyilatkozatához 60 napig, illetve jogvita esetén annak jogerős befejezéséig kötve marad. E határidő elteltével - ha a lakást nem cserélik el - a bérbeadó hozzájáruló nyilatkozata hatályát veszti.

6. A felek jogai és kötelezettségei

11. § (1) A bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a bérleti szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.

(2) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel bérbeszámítás keretében.

(3) A bérbeszámítási megállapodás tartalmát a bérbeadó és a bérlő közösen állapítják meg.

(4) A bérlő - ha jogszabály másként nem rendelkezik - a bérbeszámítási jogának elismerését a munka befejezésétől számított 6 hónapon belül írásban kérheti - a megfelelő számlákkal, költségvetéssel alátámasztva - a bérbeadótól. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. Ha a beszámítás kérdésében a bérbeadó és a bérlő között vita van, vagy a bérbeadó 15 nap alatt nem nyilatkozik, a bíróságtól lehet kérni a beszámítás jogosságának és mértékének megállapítását.

12. § (1) A bérlő köteles gondoskodni

- a) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,
- b) az elektromos vezetékeknek a lakáshoz tartozó fogyasztásmérőtől kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, a kapcsolók és csatlakozóaljok cseréjéről,
- c) a bérlőnek, vagy a vele együttlakó személyek magatartása folytán keletkezett károk meg-szüntetéséről, illetőleg a kár megtérítéséről,
- d) a lakás tisztántartásáról.

(2) Nem terheli a bérlőt a lakás felújítása, ha elemi csapás vagy a bérlő magatartásától független esemény miatt válik szükségessé.

(3) A bérlő jogosult a lakás átalakítására és korszerűsítésére. E munkák elvégzéséhez azonban a bérbeadó előzetes hozzájárulása és - jogszabályban meghatározott esetekben - az építésügyi hatóság engedélye szükséges.

(4) Az esetleges bérbeszámítást a bérbeadó állapítja meg. A bérbeszámításra az e rendelet 11. § (4) bekezdésében foglaltak az irányadók.

(5) Az épület felújítása, illetőleg a vezetékháló meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. Amennyiben a hiba a bérlő magatartásából eredően keletkezik, a javítási munkálatok illetve azok költsége a bérlőt terhelik.

7. Lakbér, lakáshasználati díj

13. § (1)

a) A szociális jelleggel bérbe adott önkormányzati lakások bérleti díja:

1. Összkomfortos: **180,-Ft/m²/hó**
2. Komfortos: **100,-Ft/m²/hó**

b) A lakások utáni víz-, csatornaszolgáltatás, valamint az áram különszolgáltatások díját a bérlő a közműszolgáltató felé köteles megfizetni.

(2) Költségelven, Szolgálati jelleggel bérbe adott önkormányzati lakások bérleti díja:

1. Összkomfortos: **360,-Ft/m²/hó**
2. Komfortos: **200,-Ft/m²/hó**

A különszolgáltatások megfizetésére a 13. § (1) bekezdésében meghatározott eljárás az irányadó.

(3) A nem szociális jelleggel /bérlőkijelölés útján/ bérbbe adott önkormányzati lakások bérleti díja a szociális jelleggel bérbbe adott lakások bérleti díjának legalább 200 %-a.

(4) A lakbér mértékét a képviselő-testület évenként felülvizsgálja.

(5) A lakások bérbeadásából folyó bevételt az Önkormányzat elkülönített számlán kezeli, a befolyó összegeket a lakások fenntartására fordítja.

14. § (1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltéig a lakásra megállapított lakbérrel (a továbbiakban alaplakbér) azonos összegű lakáshasználati díjat (a továbbiakban: díj), ezt követően a 6. hónapig az alaplakbér kétszeresének megfelelő összegű díjat, a 6. hónapot követően az alaplakbér háromszorosának megfelelő összegű díjat köteles fizetni. A jogcím nélküli lakáshasználatért fizetendő díj ezen túlmenően nem emelkedik.

(2) Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználónak - a vele együttlakóra tekintettel - egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét, továbbá a létfenntartásához szükséges mértéken felüli ingó, vagy forgalomképes ingatlan-vagyonnal nem rendelkezik, kérésére a használati díj mértékét csökkenteni lehet. A csökkentett használati díj sem lehet azonban kevesebb az alaplakbér kétszeres összegénél.

(3) A bérbeadó az (1) bekezdésben említett személyek esetén a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 90 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

8. A bérlőtársi szerződés, társbérlet

15. § (1) Bérlőtársi szerződés megkötésének engedélyezését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.

(2) Bérlőtársi szerződést a képviselő-testület előzetes hozzájárulásával lehet kötni a bérlő és a vele együttlakó házastársa, nagykorú gyermeke /örökbe-fogadott, mostoha, nevelt/, valamint szülője közös kérelmére. Az élettárs esetében a szerződéskötés csak akkor kötelező, ha legalább 5 éve a bérlővel állandó jelleggel együtt lakott, máshol beköltözhető lakása nincs. Szociális alapon bérelt lakás esetén vizsgálni kell a jogosultságot is.

(3) Rakacszend Község Önkormányzata társbérlet kialakításához nem járul hozzá.

9. Az albérletbe adás szabályai

16. § (1) Lakást - a bérbeadó előzetes hozzájárulásával is - csak kivételesen lehet albérletbe adni.

(2) A bérbeadó a hozzájárulást csak az 1 szobásnál nagyobb lakás esetén, legfeljebb 3 évre adhatja meg feltéve, hogy az albérletbe adó a lakásban lakik és a lakásban lakó személyekre jutó alapterület a 10 m²-t eléri. Albérlet az egész lakásra nem létesíthető.

(3) Szociális alapon bérbbe adott bérlakás esetében hozzájárulás csak abban az esetben adható, ha az albérelő egyébként szociális bérlakásra jogosult.

(4) A hozzájárulást meg kell tagadni, illetve vissza kell vonni, ha a bérlő lakbérhátralékkal rendelkezik.

(5) Ha a bérlő a lakást hozzájárulás nélkül, vagy az abban foglaltaktól eltérően albérletbe adja, a bérleti szerződést fel kell mondani.

(6) A bérleti szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradt volt albérelő elhelyezése kizárólag a volt bérlőt terheli.

(7) A lakás fizetővendéglátás céljából történő hasznosítására az albérletre vonatkozó előírások az irányadók.

(8) A lakás albérletbe adásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.

10. Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

17. § (1) A bérlő a lakásba más személyt – házastársa (élettársa), kiskorú gyermeke (örökbefogadott, mostoha-, nevelt gyermeke), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, valamint szülője (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülője) kivételével – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) Bérlőtárs a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke, valamint befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével – a bérbeadó és a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(3) A bérleti szerződés megszűnését követően a (2) bekezdésben felsorolt jogcím nélkül visszamaradt személyek az elhelyezésükről saját maguk kötelesek gondoskodni.

11. Hozzájárulás a tartási szerződéshez

18. § (1) A bérlő a határozatlan időre bérbe adott lakás esetében - a lakásbérleti jog folytatása ellenében - a bérbeadó írásbeli hozzájárulásának megadását követően tartási szerződést köthet.

(2) A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulást köteles megtagadni ha

a) az eltartó a 14. életévét még nem töltötte be,

b) az eltartó a 14. élet évét betöltötte, de önálló jövedelemmel nem rendelkezik és nincs olyan hozzátartozója, aki a tartási szerződésből rá háruló anyagi terhek viselését vállalja,

c) az eltartó vagy a házastársa másik beköltözhető lakással rendelkezik,

d) az eltartó egészségügyi körülmények alapján a tartás teljesítésére nem képes (leszállékkolt, rokkant nyugdíjas, stb.),

e) a bérlő életkora, illetőleg egészségügyi körülményei alapján tartásra nem szorul,

f) a bérlővel a lakásban jogszerűen együttlakó más személy a bérlőt eltartja.

12. A lakásbérlet megszűnése

19. § (1) A lakásbérleti jogviszony megszűnését követően a volt bérlő a lakást üres, tiszta, rendeltetés-szerű használatra alkalmas állapotban, a Visszavételi Szabályzat szerint köteles a bérbeadónak átadni.

(2) A szociális alapon bérelt lakások esetében a korábbi és az új bérlő, valamint a bérbeadó közösen megállapodhatnak abban, hogy a volt bérlő részéről a visszaadással kapcsolatban fennálló kötelezettségeket az új bérlő teljesíti. A bérlők az ilyen irányú megállapodásnál a bérbeadó felé polgári jogi igényekkel nem léphetnek fel.

(3) Ha a lakásban olyan személy marad vissza, aki sem a Ltv., sem jelen rendelet előírásai alapján nem jogosult a lakásbérleti jogviszony folytatására és nem tarthat igényt elhelyezésre, a lakást köteles 15 napon belül elhagyni és azt üres, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak átadni.

(4) A bérbeadó és a bérlő úgy is megállapodhatnak, hogy a lakás visszaadásakor a bérbeadó gondoskodik a lakás a Visszavételi Szabályzat szerinti állapotáról. Ebben az esetben a felmerült, illetve költségvetéssel alátámasztott becsült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.

(5) A lakásbérleti jog folytatására az jogosult, akit a rendelet 17. §-a értelmében a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba és aki a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(6) A határozatlan időre szóló szerződés felmondása esetében a lakástörvény 26. §-ban foglaltak alapján kell eljárni.

(7) A bérbeadó a bérleti szerződést a lakástörvény 25.§-ában foglaltak szerint felmondhatja, ha

a) bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,

b) bérlő megszegi a 17.§-ban foglalt előírást, és hozzájárulás nélkül fogad be a lakásba harmadik személyt.

c) a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal (szomszédokkal) szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránysos, túrheterlen magatartást tanúsítanak,

d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást rongálják, a lakást vagy a hozzá tartozó kertet rendeltetésükkel ellentételesen használják,

e) a bérlő minimum 2 havi lakbérrel tartozik.

13. A lakásbérlet megszűnése közös megegyezéssel

20. § (1) A bérbeadó és a bérlő a szociális alapon bérebe adott lakásra kötött szerződést úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérebe.

(2) A másik lakás bérbeadásának feltétele, hogy a bérlőnek lakás-használatbavételi díj tartozása, lakbér-tartozása vagy egyéb önkormányzati vagy önkormányzati alapítású szerv felé tartozása, illetve közüzemi díj hátraléka nincs.

(3) Ha a bérlő másik lakásként kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakás bérletét is elfogadja, úgy a két lakás éves lakbére közötti különbség három-szorosára jogosult.

(4) A lakás nem megfelelő állapotban történő átadása esetén a térítési díjat csökkenteni kell az elvégzendő munkák értékével.

14. Adatvédelemre vonatkozó rendelkezések

(1) A bérbeadó – a jogszabályi keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bére adói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak. Bérbeadó az adatok kezelésekor a GDPR és az Info törvény rendelkezéseit köteles figyelembe venni.

15. Záró rendelkezések

21. § A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Várad István
polgármester

dr. Molnár Sándorné
jegyző

1.melléklet
Rakacaszend Község Önkormányzata tulajdonában lévő lakások bérletéről szóló
2/2021. (III. 11.) önkormányzati rendelethez

Visszavételi szabályzat a Rakacaszend Község Önkormányzata tulajdonában lévő lakásokra – minta, melyet az egyes ingatlanokra szükség szerint kell aktualizálni

Hivatkozva Rakacaszend Község Önkormányzata tulajdonában lévő lakások bérletéről szóló 2/2021. (III. 11.) önkormányzati rendelethez a bérlő és bérbeadó kötelezettségeire vonatkozó szakaszaira az Önkormányzat az alábbiak szerint köteles eljárni a megüresedett bérlemények visszavétele során:

(1) A bérlő a lakást, és azok tartozékait, valamint berendezéseit a bérleti jogviszony megszűnéskor tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni.

(2) A bérlemény tartozékai:

- burkolatok (fal- és padlóburkolatok)
- nyílászárók és tartozékaik

(3) A bérlemény berendezési tárgyai:

- főzőkészülék (gáztűzhely, főzőlap a hozzájuk tartozó szerelvényekkel és tartozékokkal)
- fűtőberendezés (egyedi konvektor, elektromos kályha, radiátor a hozzájuk tartozó szerelvényekkel)
- melegvíz ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, gáz-, villanybojler a hozzájuk tartozó szerelvényekkel)
- egészségügyi berendezések (falikút, mosogató, fürdő-kád, zuhanyozó, mosdó, WC tartály, WC csésze a hozzájuk tartozó szerelvényekkel és tartozékokkal)
- szellőző berendezés
- beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény, egyéb átadáskor meglévő szekrények és tartozékaik)
- karnis, redőny, vászonroló, napvédő függöny,
- csengő, kaputelefon lakásban lévő készüléke
- a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók, csatlakozóaljok
- kábel tv csatlakozóalj, illetve kábel
- víz-, szennyvíz-, gáz-, elektromos vezetékek, szellőző-cső lakásban lévő szakaszai
- vízórák
- fürdőszobai tükör
- postaláda és tartozéka
- az átadáskor külön felvett jegyzőkönyv szerinti egyéb berendezések

(4) A szabályzat szerint a rendeltetésszerű használatra alkalmasság feltételei: Minden esetben a tartozékok és berendezési tárgyak hiánytalan megléte.

Állapota:

Burkolatok:

- parketta: összesen 2 ncm -nél nagyobb hiba /égés, kopás, stb./ nincs, hézagmentes, szegély lécek megvannak, nem penészes, nem vizes, egyenletes felületű, 1 évnél régebbi bérlet esetén csiszolás, lakkozás szükséges
- szőnyegpadló: összesen 2 ncm -nél nagyobb hiba nincs, tiszta, szennyeződés mentes, minden esetben gépi tisztítás szükséges
- PVC: összesen 2 ncm -nél nagyobb hiba nincs, tiszta, kopásmentes
- falak: egybefüggő, új hatású minden helyiségben, tapéta nem színeltérő, tiszta
- szoba: mésztől magasabb értékű festék vagy tapéta
- előszoba: mésztől magasabb értékű festék vagy tapéta
- konyha: meszelés vagy mésztől magasabb értékű festék
- fürdőszoba, WC: meszelés
- mennyezet: egybefüggő, új hatású minden helyiségben, tiszta, meszelve vagy festve

Nyílászárók:

- ablakok: jól zárható, festés egybefüggő, tiszta, új hatású
- ajtó: jól zárható, festés egybefüggő, tiszta, új hatású, kulcsok megvannak

Főzőkészülék: működőképes, tartozékai megvannak /rács, tepsi/

Fűtőberendezés: működőképes, radiátor festése újszerű

Melegvíz ellátó berendezés: működőképes

Egészségügyi berendezések: működőképes, zománchiba nincs repedés mentes, tiszta, vizes szerelvények nem csöpögnek, jól tömítettek (csaptelep, szifon)

Szellőző berendezés: működőképes, tiszta

Beépített bútor: tiszta, festés újszerű, egybefüggő, jól zárható, kulcs megvan, polcok megvannak

Függöny: szakadásmentes

Csengő, kaputelefon: működőképes

Kapcsolók, csatlakozóaljok: működőképes, törésmentes

Kábel tv csatlakozóalj, kábel: működőképes, törésmentes

Vezetékek, csövek: festés újszerű, tiszta, szakszerűen szerelt, működőképes

Vízórák: hitelesített, működőképes

Fürdőszobai tükör: törésmentes

Postaláda: zárható, kulcs megvan

(5) Amennyiben a bérlemény átadásakor felvett jegyzőkönyvben rögzítve volt a lakás, illetve helyiség állapota, abban az esetben levételkor ezt az állapotot kell figyelembe venni.

(6) Bérbeszámítás keretében történt felújítás esetén a felújított állapotban köteles a bérlő visszaadni a bérleményt.

(7) A bérbeadó átvételkor tételesen köteles ellenőrizni a helyiség állapotát, tartozékait, berendezéseit, arról jegyzőkönyvet köteles készíteni.

(8) Hiányosság esetén annak kijavításáig a lakás, illetve helyiség nem vehető le, a bérlő ebben az esetben a rendelet szerinti használati díjat köteles fizetni a bérlemény visszaadásáig.

Ezen szabályzat Rakacaszend Község Önkormányzata tulajdonában lévő lakások bérletéről szóló 2/2021. (III. 11.) önkormányzati rendelete mellékletét képezi.