

**Kislőd község Önkormányzata Képviselő-testületének  
7/2008. (VII.17.) rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről, valamint elidegenítéséről**

Kislőd község Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény(a továbbiakban: Lt.) 3. § (1) és (2) bekezdés, 4. § (3) bekezdés, 5. § (3) bekezdés, 19. § (1) bekezdés, 20. § (3) bekezdés, 21. § (6), 23. § (3) bekezdés, 27. § (2) bekezdés, 34. § (1) bekezdés, 35. § (2) bekezdés, 36. § (2) bekezdés, 42. § (2) bekezdés, 54. § (1) és (3) bekezdés, 58. § (2) bekezdés, 80. § (2) bekezdés, 84. § (2) bekezdés, felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja.

**A rendelet hatálya**

**1. §**

- (1) A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra.
- (2) Önkormányzati bérlakás bérbe adása tekintetében az Európai Gazdasági Térség letelepedési joggal rendelkező munkavállalói és családtagjai a magyar állampolgárokkal azonos jogokat élveznek.
- (3) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felsorolását a rendelet 1. és 2. sz. melléklete tartalmazza.

**A bérbeadói jogokat gyakorló szervek**

**2. §**

- (1) Az önkormányzati tulajdonban álló lakások bérbeadói jogát a Képviselő-testület saját hatáskörében megtartja.
- (2) Ahol a törvény a felek megállapodására utal, ott a megállapodás feltételeit bérbeadói részről a Polgármester határozza meg

**A lakásbérlet létrejötte**

**3. §**

- (1) Az önkormányzati bérlakásra megkötött bérleti szerződést írásba kell foglalni.
- (2) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:
  - a) a lakásbérlet jogcímét,
  - b) a bérlet időtartamát,
  - c) a lakás adatait (cím, helyiségek alapterülete, komfortfokozat),
  - d) a lakás helyiségének felszereltségét,

- e) a bérlő (társbérlő) adatait,
- f) a bérlővel együtt költöző személyek adatait,
- g) a lakbér összegét megfizetésének időpontját,
- h) ha a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges berendezések helyreállítását a bérlő vállalja, annak beszámításának módját
- i) a birtokbaadás időpontját,
- j) a lakásbérleti szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket,
- k) a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket.

### **A lakásbérlet jogosultságának feltételei**

#### **4.§**

- (1) Önkormányzati lakás bérbeadása történhet:
- a) szociális szempontokra tekintettel,
  - b) piaci viszonyokra tekintettel,
  - c) szolgálati jelleggel, önkormányzati közérdekű feladatok ellátása céljából.
- (2) Az önkormányzati bérlakások bérleti jogát kérelem útján lehet elnyerni. A kérelmet a bérbeadóhoz kell benyújtani.
- (3) Szociális helyzete alapján az 1. számú mellékletben meghatározott önkormányzati bérlakások bérletére az a személy, vagy család jogosult:
- a.) ahol jövedelmi, vagyoni helyzete folytán jogos lakásigényét más módon kielégíteni nem lehet és a háztartásban legalább egy kiskorú gyermek, vagy tartósan keresőképtelen nagykorú személy van.
  - b.) ahol a igénylő személy, vagy vele együtt költöző – a Ptk. 685. § b.) pontja szerinti - hozzátartozója tulajdonában, haszonélvezetében az ország területén lakás, üdülő, hétvégi ház, építési telek nincs.
  - c.) ahol az igénylő családjában a bérbeadás időpontjában a havi egy főre jutó jövedelme nem haladja meg a bérbeadás időpontjában érvényes saját jogú öregségi nyugdíjminimum 300 %-át.
- (4) Azonos feltételek fennállása esetén, szociális helyzete alapján előnyt élvez:
- aki legalább három kiskorú gyermek ellátásáról gondoskodik,
  - gyermekét egyedül nevelő szülő,
  - aki rokkant, munkaképtelen,
  - akinek családjában tartósan beteg személy él, aki egészségre ártalmas körülmények között él.
- (5) A (1) bekezdés c.) pontja szerinti egy főre jutó jövedelem megállapításánál jövedelemként a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv 4. § (1) bekezdés a./ pontjában meghatározott jövedelmet kell figyelembe venni.

- (6) Nem ismerhető el és nem köthető megállapodás önkormányzati lakásra azzal az igénylővel, aki a rendelet hatálybalépését követően birtokháborítással, vagy önkényesen költözött az önkormányzati lakásba.
- (7) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a szerződést határozott időre, legfeljebb 2 éves időtartamra, illetve meghatározott feltétel bekövetkezéséig lehet megkötni.

### **5.§**

- (1) A Képviselő-testület kérelemre lakást biztosíthat az alábbi munkakört betöltő személy számára, amennyiben lakhatásuk más módon nem oldható meg:
  - a) polgármester, jegyző
  - b) a község területén működő orvos, fogorvos, védőnő, bölcsődevezető, állatorvos
  - c) oktatási intézmény, óvoda vezetője, oktatója
  - d) községi közérdekű feladatok ellátása szempontjából fontos munkakört betöltő személy.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott munkakört betöltő személlyel kötött bérleti szerződés előfeltétele: a munkáltató és munkavállaló közötti megállapodás.

### **6. §**

- (1) Az e célra létesített – a 2. számú mellékletben felsorolt - önkormányzati bérlakásokat a bérbeadó piaci lakbér megfizetése fejében adhatja bérbé.
- (2) Piaci alapon lakás bérbeadására szerződést kötni határozott időtartamra, legfeljebb 2 éves időtartamra, illetve meghatározott feltétel bekövetkeztéig lehet.

## **A felek jogai és kötelezettségei**

### **7. §**

- (1) A bérbeadó a lakást a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.
- (2) A bérlő és a bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a lakást és látja el komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, illetve elvégzi az Lt.-ben meghatározott bérbeadói feladatokat.
- (3) Ha a (2) bekezdésben foglalt megállapodás létrejön, a bérbeadó a bérlőnek a munkálatok elvégzésével kapcsolatosan felmerült és számlával igazolt költségeit egy összegben fizeti meg, a számlák benyújtását követő 30 napon belül. A bérlő a megtérítést bérleti díj beszámítás formájában is kérheti.

- (4) Bérleti díj beszámítás esetén, ha időközben a bérlő bérleti jogviszonya megszűnik, részére a fennmaradó költségkülönbötetet, a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül meg kell téríteni.
- (5) Bérlő és a bérbeadó előzetesen, írásban megállapodhat arról, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsítheti.
- (6) A lakás átalakításával és korszerűsítésével, a kötelezettségek átvállalásával, teljesítésével és a költségek kiegyenlítésével kapcsolatos megállapodást a feleknek előzetesen, írásban kell rögzíteni.
- (7) A bérlő az általa használt lakásba az Lt. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyek körén kívül más személyt csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- (8) A bérlőnek a bérleti jogviszony keletkezésekor lakás-használatbavételi díjat, illetve óvadékot nem kell fizetni, de a bérleti jogviszony megszűnése esetén ezzel összefüggésben térítésre nem tarthat igényt.
- (9) A bérbeadó évente kétfő alkalommal ellenőrizheti a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglaltak betartását.

#### **8.§**

- (1) Önkormányzati bérlakásra a házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.
- (2) A bérbeadó, a bérlő és a vele együtt lakó szülője (örökbefogadó, mostoha- és nevelő szülője) közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a kérelmezők együttlakását az egészségügyi vagy lényeges személyi körülmények indokoltá teszik.
- (3) A bérbeadó, a bérlő és a vele együtt lakó gyermeke (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermeke), valamint a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a gyermek, illetőleg az unoka 18. életévét betöltötte, és a bérlővel a lakásban legalább 1 év óta együtt lakik.

#### **9.§**

- (1) A bérlő a határozatlan időre bérbe adott lakás legfeljebb 50 %-át a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, lakás céljára albérletbe adhatja.
- (2) Nem adható hozzájárulás:
  - a) a teljes lakás albérletbe adásához,
  - b) szükséglakás és egy szobás lakás egy részének albérletbe adásához.
- (3) A bérbeadó csak olyan albérleti szerződés kötéséhez adhat hozzájárulást, amely garantálja, hogy a lakásbérlet megszűnése esetén az albérlet is megszűnik.

## **A lakbér mértékére vonatkozó rendelkezések**

### **10. §**

- (1) A bérlő a lakás használatáért bérleti díjat köteles fizetni, minden hónap 15. napjáig, előre egy összegben a bérbeadónak.
- (2) Az önkormányzati bérlakások havi bérleti díjait e rendelet 3. sz. melléklete állapítja meg. A bérleti díj nem tartalmazza a lakás használatával összefüggő közüzemi díjakat.
- (3) A Képviselő-testület évente legfeljebb egy alkalommal módosíthatja a lakbér összegét.
- (4) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a bérbeadó az önkormányzati rendelet módosítása esetén jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani, úgy, hogy erről a bérlő legalább 30 nappal előbb értesítést kapjon.
- (5) Amennyiben a bérlő a módosított díjjal nem ért egyet, az Lt. 6. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

## **Lakásbérleti jog folytatására vonatkozó szabályok**

### **11. §**

A bérlő halála esetén a lakásbérleti jog folytatására jogosultnak a bérlő halálától számított 30 napon belül alanyváltozás miatt a jogviszony folytatását be kell jelenteni.

## **A lakásbérlet megszűntetése**

### **12. §**

- (1) A lakásbérlet megszűnik, ha:
  - a.) a bérleti szerződést a bérlő és a bérbeadó közös megegyezéssel megszünteti,
  - b.) a bérlet határozott idejű időtartama lejár,
  - c.) az arra jogosult felmond,
  - d.) a bérlő meghal,
  - e.) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
  - f.) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik,
  - g.) az önkormányzati lakás megsemmisül.
- (2) A bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést, ha:
  - a.) a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül, vagy a hozzájárulás megtagadása ellenére
    - más személyt a lakásba befogad,
    - a lakást vagy egy részét albérletbe adja,
    - elcseréli,
    - albérletbe adja;

- b.) a bérlő nem tesz eleget a bérleti díj, illetve közüzemi díjfizetési kötelezettségének;
- 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, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják.

(3) A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

(4) A felek úgy is megállapodhatnak, hogy a visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.

(5) A bérlő amennyiben a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor nem tudja, vagy nem képes önmaga elvégezni az (1) bekezdésben foglaltakat, azt köteles 30 nappal előbb jelezni a bérbeadónak. A felek a rendeltetésszerű használatához szükséges munkákat közösen felméri, annak költségében megállapodnak, melyet a bérlő köteles megfizetni.

## **Az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítése**

### **13. §**

- (1) Az önkormányzati lakás vételárát a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen:
- a./ az épület településen belüli fekvése;
  - b./ az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;
  - c./ az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;
  - d./ a lakás alapterülete és komfortfokozata;
  - e./ a lakottság ténye
- figyelembevételével kell megállapítani.
- (2) A forgalmi érték csökkentendő a bérlő által a bérbe adó hozzájárulásával elvégzett, számlákkal igazolható értéknövelő beruházások azon körével, melyeket a bérbe adó a bérlő részére nem térített meg.
- (3) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg:
- a./ a bérlőt;
  - b./ a bérlőtársakat egyenlő arányban,
  - c./ a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;
  - d./ az a./- c./ pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét.
- (4) Az (1) – (2) bekezdések szerint megállapított forgalmi érték 50%-a képezi az elővásárlási jog alapján értékesített lakások vételárát.
- (5) Az (1) – (2) bekezdések szerinti forgalmi érték képezi a megürült és kívülálló részére történő értékesítésre kijelölt lakások minimális vételárát, mely a licit alapját képezi.

**14. §**

- (1) Az elővásárlási jog jogosultja által kedvezményesen vásárolt lakásra elidegenítési és terhelési tilalmat kell a szerződésben kikötni, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni, a települési Önkormányzat javára.
- (2) Részletre vétel esetén az (1) bekezdésben foglalt elidegenítési és terhelési tilalom a részletfizetés időtartamára, illetve a vételár teljes kiegyenlítéséig szólhat.
- (3) Ha az elővásárlási jog jogosultja az általa kedvezménnyel vásárolt lakás tulajdonjogát átruházza, vagy elcseréli az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt, ahhoz csak akkor adható meg a hozzájárulás, ha a részére megállapított kedvezményt visszatéríti az önkormányzat javára, illetve a fennálló vételárhátralékot kedvezmény levonása nélkül teljes összegben megfizeti.

**15. §**

Az Lt. alapján elidegeníthetővé vált önkormányzati lakások értékesítéséről a Képviselőtestület dönt.

**Záró rendelkezések****16. §**

- (1) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az Lt, szabályai az irányadóak.
- (2) E rendelet 2008. augusztus 1. napján lép hatályba.
- (3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a 6/2004. (IV.30.) rendelete „A lakások és helységek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról”.
- (4) A rendelet kihirdetéséről a körjegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.

Kislőd, 2008. július 18.

Somogyi Anna  
polgármester

dr. Szivák Péter  
körjegyző

**Záradék:**

A rendeletet a mai napon kihirdettem  
Az önkormányzat rendelete európai uniós jogszabállyal ellentétes rendelkezést nem tartalmaz.

Kislőd, 2008. július 18.

*körjegyző*

## KIMUTATÁS

Az Önkormányzati tulajdonban lévő szociális bérlakásként funkcionáló lakásokról:

<b>Ssz.</b>	<b>Cím</b>	<b>Lakóegység száma</b>	<b>Alapterület</b>	<b>Hrsz.</b>
1.	Kültelek 3.	2 szobás	77 m <sup>2</sup>	073
2.	Zrínyi u. 51.	2 szobás	50 m <sup>2</sup>	356



Költségáron meghatározott lakbérű önkormányzati bérlakás:

<b>Ssz.</b>	<b>Cím</b>	<b>Lakóegységek száma</b>	<b>Alapterület</b>	<b>Hrsz.</b>
1.	Széchenyi u. 15/1.	2 szobás	109,2 m <sup>2</sup>	242
2.	Széchenyi u. 15/2.	2 szobás	51,7 m <sup>2</sup>	242
3.	Széchenyi u. 15/3.	2 szobás	79,9 m <sup>2</sup>	242

**A lakások bérleti díjáról**

Az Önkormányzati bérlakások havi bérleti díja 2008. július 1-től:

Szociális bérlakás:

komfort nélküli lakás esetén

50 Ft/m<sup>2</sup>/hó

Költség alapján meghatározott bérlakás bérleti díja:

260 Ft/m<sup>2</sup>/hó