

az önkormányzati tulajdonú lakások bérletének szabályairól, valamint a lakbérek mértékéről

Zákányszék Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) a többszörösen módosított helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében, továbbá a többszörösen módosított lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXV. tv. (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadási feltételeinek szabályozására az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Zákányszék község közigazgatási területén az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra.
- (2) A rendelet alkalmazása szempontjából bérbeadó Zákányszék Község Önkormányzatának Képviselő-testülete.
- (3) A bérlő kiválasztására a Képviselő-testület jogosult.

II. Fejezet
A lakások bérbeadásának szabályai

2. §

- (1) Lakás bérbeadása kizárólag az alábbi jogcímeneken történhet.
 - a) költségalapon,
 - b) közérdekű célból
- (2) Lakást bérbe adni kizárólag olyan személynek lehet, aki nem rendelkezik lakással.

Bérbeadás költségalapon

3. §

- (1) Költségalapon bérbe adandó lakásokra a Képviselő-testület pályázatot ír ki. Pályázatot kiírni csak újonnan épült, vagy megüresedett beköltözhető lakásra lehet.
- (2) A pályázaton részt vehetnek azok az önálló lakástulajdonnal nem rendelkező házaspárok, élettársi kapcsolatban élő személyek és egyedülálló személyek, akik vállalják, hogy:
 - a lakásbérleti szerződés megkötését követő 5 éven belül saját tulajdonú lakáshoz jutnak,
 - lakás-előtakarékossági szerződést kötnek, vagy más igazolható módon takarékoskodnak.
- (3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
 - a lakás pontos címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
 - a bérbeadás jogcímét,

- a lakás bérleti díját,
- a lakásra vonatkozó egyéb feltételeket,
- a pályázat követelményeit, benyújtási határidejét és helyét,
- a pályázat elbírálásának idejét, az eredményközlés módját.

(4)¹ A pályázati kiírás teljes szövegét az önkormányzat hirdetőtábláján legalább 15 napra közzemlére kell tenni, valamint – amennyiben a pályázati határidő lehetővé teszi - a helyi újságban meg kell jelentetni.

(5) A pályázatokat a polgármesterhez kell benyújtani, aki gondoskodik a nyilvántartásba vételről.

(6)² A Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság a beérkezett és nyilvántartásba vett pályázatokat véleményezi, minősíti, rangsorolja. A bizottság véleményének ismeretében dönt a Képviselő-testület a bérlő személyéről.

(7) A minősítés és az elbírálás során előnyt élveznek azok a pályázók, akik:

- Gyermeket nevelnek,
- előnyt élvez, aki Zákányszék Községben építési telekkel rendelkezik,
- 5 évnél régebben él falunkban,
- aki házasságban él,
- Zákányszéken állandó bejelentett lakcímmel, vagy tartózkodási hellyel rendelkezik.³

(8)⁴

(9) Lakás költségalapon történő bérbeadása esetén a bérlővel kizárólag határozott időtartamú, vagy jelen rendeletben, vagy a felek által meghatározott feltétel bekövetkeztéig tartó bérleti jogviszony létesíthető.

(10) A bérleti jogviszony határozott időtartama 5 év, vagy ennél rövidebb idejű, amely többször meghosszabbítható alkalmanként egy évvel, ha a bérlő önhibáján kívül nem rendelkezik még megfelelő anyagi erővel az önálló otthonteremtéshez, de már megkezdte a saját tulajdonú ház építését, avagy a vásárlás folyamatban van.

(11)⁵ A pályázónak óvadékot kell fizetnie, amely a pályázati felhívásban meghatározott bérleti díj összegének négyszerese. Az óvadékot a pályázat benyújtásával egyidejűleg kell az önkormányzat letéti számlájára befizetni. Amennyiben pályázó pályázata támogatásban nem részesül az óvadék összegét 15 napon belül vissza kell utalni a részére.

(12)⁶ A nyertes pályázóval kötött bérleti szerződésben fel kell tüntetni a befizetett óvadék összegét és a bérleti jogviszony megszűnésekor (a megszüntető szerződésben rendelkezve) – amennyiben igénybevétele nem került sor – a bérlő részére 15 napon belül vissza kell utalni. Az óvadékot a bérbeadó a szerződésben foglalt kötelezettségek biztosítására használhatja fel.

Önkormányzati lakások bérbeadása bérleti jogviszony folytatása jogcímén

4. §

1 Módosította a 9/2007.(III.30.) Kt. rendelet. Hatályos 2007. március 30. napjától.

2 Módosította a 9/2007.(III.30.) Kt. rendelet. Hatályos 2007. március 30. napjától.

3 Módosította a 23/2011.(XI.16.) Ör. rendelet. Hatályos 2012. január 1-től

4 Hatályon kívül helyezte a 3/2003.(II.27.) Ör.sz. rendelet.

5 A (11) bekezdést beiktatta a 9/2013. (III. 29.) Ör. rendelet. Hatályos 2013.03.30. napjától.

6 A (12) bekezdést beiktatta a 9/2013. (III. 29.) Ör. rendelet. Hatályos 2013.03.30. napjától.

(1) Önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén az a személy, akit a lakástörvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(2) Az önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén a lakásban visszamaradt eltartó a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha

- a) a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult és
- b) az eltartó a szerződésben vállalt tartási – vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja e szerződés szerinti – kötelezettségét teljesítette,
- c) továbbá a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

A bérlőtársi szerződés

5. §

(1) Bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.

(2) Bérlőtársi szerződés köthető azzal a személlyel, aki

- a) a bérlő gyermeke (örökbe fogadott, mostoha-, és nevelt gyermek), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, valamint szülője (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülője) és
- b) a bérlővel legalább egy éve életvitelszerűen együtt lakik

(3) Bérlőtársi szerződést kell kötni – a házastárs önkormányzati lakásba történt beköltözésének időpontjától függetlenül – a bérlő és a vele együttlakó házastársa közös kérelmére.

Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

6. §

(1) Az önkormányzati lakásba a bérlő házastársán, gyermekén (örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermekén) és annak házastársán, jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáján, valamint szülőjén (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülőjén) kívül más személyt az e rendelet tiltó szabályait is figyelembe véve csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadta be.

(2) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell a Polgármesteri Hivatalnál benyújtani.

(3) A kérelemhez csatolni kell:

- a) a bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 3 napon belül bejelenti és ezt a bérbeadó felé igazolja és
- b) a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.

Lakbértámogatás

7. §

(1) Önkormányzati lakás bérlőjét lakbértámogatás illeti meg, ha

- a) a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók 1 főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 1,5-szeres összegét és

- b) a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 50-szeresét meghaladja és
- c) a fizetendő havi lakbér összege meghaladja a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók havi jövedelmének 40 %-át.

(2) Nem illeti meg lakbértámogatás azt a bérlőt, aki

- a) ⁷
- b) pályázat útján, nem szociális jelleggel bérbe adott önkormányzati lakásban él,
- c) akinek lakbérhátraléka van.

(3) A lakbértámogatás összege: a fizetendő havi lakbér 20 %-a. A bérlő a támogatás megállapítása után a lakbértámogatással csökkentett lakbért köteles fizetni.

(4) A lakbértámogatás iránti kérelmet a Polgármesteri Hivatalhoz kell írásban benyújtani a jövedelem-igazolással együtt.

(5) A lakbértámogatás iránti kérelmet a bérbeadó bírálja el.

(6) A lakbértámogatás biztosításának időtartama egy év. Ezt követően újabb kérelmet lehet betervezni.

Bérbeadás közérdekű célból

8. §

(1) Lakást közérdekű célok megvalósítása érdekében akkor lehet bérbe adni, ha

- közfeladatot ellátó, vagy önkormányzati alapellátás / vagy/ -és önkormányzati, közösségi érdek szempontjából szükséges szakember elhelyezése,
- településrendezési célok megvalósítása miatt lefolytatott kisajátítás, szanálás, elhelyezés,
- katasztrófa, közveszély elhárítása miatt válik szükségessé.

(2) A közérdekű célból történő bérbeadás esetén a Képviselő-testület a pályáztatástól eltekint.

(3) Lakás közérdekű célból történő bérbeadása esetén a bérlővel kizárólag határozott időtartamú, vagy valamely feltétel bekövetkeztéig tartó bérleti jogviszony létesíthető.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott határozott időtartam 5 év, mely a Képviselő-testület döntésével meghosszabbítható.

III.

A felek jogai és kötelezettségei

9. §

(1) A bérbeadó joga:

- a bérbeadás feltételeinek meghatározása,
- hozzájárulás a lakás korszerűsítéséhez, átalakításához,
- hozzájárulás más személy befogadásához, kivéve azt a személyt, akit a bérlő a bérbeadó írásos hozzájárulása nélkül is befogadhat, (ilyen: gyermek, házastárs,

⁷ Hatályon kívül helyezte a 19/2005.(XII.20.) Ör. rendelet. Hatálytalan 2006. január 1-től

élettárs, szülő),

- a bérlakást bérlő mulasztásából eredő hibák bérlő költségére történő kijavítása.

(2) A bérbeadó kötelezettsége:

- a bérlakás komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel történő felszerelése (lakásbérleti szerződésben részletezettek szerint központi berendezések, fürdőszoba, konyha),
- a bérlakás rendeltetésszerű használatra alkalmas módon történő átadása,
- a bérlakás műszaki karbantartása, az azonnali beavatkozást igénylő hibák (pl.: életveszélyt okozó hibák, rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák az épület állagát veszélyeztető hibák, stb.) kijavítása,
- bérlakás központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotának biztosítása.

(3) A bérlő jogai:

- a közölt lakbér összegének kifogásolása, a lakbér a bíróság által történő megállapításának kérése,
- a számlával igazolt, bérbeadót terhelő költségek bérbeadó által történő megtérítése,
- a bérlakás bérbeadó mulasztásából eredő hibák, - bérbeadó költségére történő - kijavíttatása.

(4) A bérlő és vele együtt lakó személyek kötelezettségei:

- a bérleti díj megfizetése esedékességkor,
- a lakás rendeltetésszerű használata,
- a bérlakás burkolatainak, ajtóinak, nyílászáróinak és nem központi berendezéseinek karbantartása,
- a bérlakás berendezéseinek (központi és nem központi) a nem rendeltetésszerű használatból adódó hibáinak kijavítása,
- a bérlakás használatából eredő közüzemi díjak megfizetése,
- a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átadása (átvételnél meglévő műszaki állapotnak megfelelő minőségben).

A lakásbérleti viszony megszűnése

10. §

Ltv. 23. §

(1) A szerződés megszűnik, ha

- a)* a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- b)* a lakás megsemmisül,
- c)* az arra jogosult felmond,
- d)* a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy,
- e)* a bérlő a lakást elcseréli,
- f)* a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították,
- g)* a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- h)* a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

(2) A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

(3) A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzübeli térítést fizet.

Ör. 10. § (1)

A lakásbérleti viszonyoknak az Ltv. 23. § (3) bek. alapján, cserelakás biztosítása nélküli megszűnés esetén a pénzbeli térítés mértéke a határozatlan idejű bérlet esetén:

- összkomfortos (házgyári) lakás esetében az éves bérleti díj háromszorosa,
- összkomfortos hagyományos lakás esetében az éves bérleti díj hatszorosa,

(2) Az éves bérleti díj, a lemondáskor érvényes havi lakbér tizenkétszerese.

(3) A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradt személy másik lakásban történő elhelyezésre nem tarthat igényt.

(4) Az Ltv. 23. §-a alapján, ha a bérleti szerződés közös megegyezéssel szűnik meg, és a bérlő másik lakásra tarthat igényt, részére a bérbeadó, a kisebb, illetve nagyobb lakást adhat bérbe, jogos lakásigénye figyelembevételével történhet.

Az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítése

10/A. §

(1) Az Ltv. 49. § (1) bekezdése alapján elővásárlási joggal terhelt lakások eladása esetén jelen rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) Amennyiben az Ltv. és ezen rendelet másként nem rendelkezik, az elővásárlási joggal terhelt lakások értékesítésére megfelelően alkalmazni kell az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2005. (XI. 25.) Ör. rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) rendelkezéseit is.

10/ B. §

(1) Az Ltv. 49. § (1) bekezdése alapján elővásárlási joggal terhelt lakás értékesítése esetén a vételár – az ezen rendeletben foglalt eltérésekkel – megegyezik a lakás forgalmi értékével.

(2) A forgalmi értéket ingatlanforgalmi szakvélemény (értékbecslés) alapján kell megállapítani, az Ltv. 52. §-ának figyelembe vételével.

(3) Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg – kérelmére – legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ilyen esetben a szerződés megkötésekor a megállapított vételár húsz százalékát kell egy összegben megfizetni.

(4) Részletfizetés esetén a még meg nem fizetett vételárrész után a mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű ügyleti kamatot kell fizetni.

(5) Részletfizetés esetén a lakás tulajdonjog-fenntartással értékesíthető, vagy arra a meg nem fizetett részek biztosítására jelzálogjogot kell alapítani.

(6) Az elővásárlási ajánlatnak tartalmaznia kell a lakás forgalmi értékét, a vételárat, az e rendeletben meghatározottak szerinti fizetési kedvezmény feltételeit. Elővásárlás esetén az ajánlati kötöttség 60 nap.

10/C. §⁸

8 Módosította a 16/2009.(XI.20.) Kt. rendelet. Hatályos a kihirdetése napján.

(1) Az Ltv. 49. § (1) bekezdése alapján elővásárlási joggal érintett lakás esetén – amennyiben a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg – a vevőt 10 %-os mértékű vételár-kedvezmény, illetőleg a vételárhátralékból ugyanilyen mértékű kedvezmény illeti meg, ha:

- a) a lakás vételárát az elővásárlásra jogosult egy összegben, az adásvételi szerződés megkötésekor megfizeti, vagy
- b) az elővásárlásra jogosult az előírtnál rövidebb törlesztési időt vállal, vagy
- c) az elővásárlásra jogosult családjában az egy főre eső jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét, és az elővásárlásra jogosult másik lakóingatlan tulajdonjogával nem rendelkezik.

(2) Amennyiben az (1) bekezdés c) pontjában írt elővásárlásra jogosult a vételárát részletekben fizeti meg, számára kamatmentes részletfizetés engedélyezhető.

(3) Az (1) bekezdés c) pontjában írt elővásárlásra jogosult kérelmére a szerződés megkötésekor befizetendő vételárrész a 10/B § (3) bekezdésében meghatározott mérték alá csökkenthető.

(4) Az (1) bekezdés c) pontjában és a (2)–(3) bekezdésekben írt esetekben a kedvezmény nyújtásához a Szociális Bizottság javaslatát be kell szerezni.

10/D. § [1]⁹

(1) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítésére a Vagyonrendelet rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

(2) Az önkormányzat tulajdonában levő egyéb helyiségek elidegenítésére, vételáruk mértékére, megfizetésének módjára és feltételeire a Vagyonrendelet rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni, az Ltv. alapján fennálló elővásárlási jogtól függetlenül.

(3) Az önkormányzat tulajdonában levő egyéb helyiség értékesítése során az Ltv. 58. § (1) bekezdésében meghatározott elővásárlási jogot – a polgári jog vonatkozó szabályainak megfelelő alkalmazásával – érvényesíteni kell.

10/E. § [1]¹⁰

(1) Az Önkormányzat az Ltv. 62. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott bevételeit elkülönített számlán helyezi el.

(2) A Képviselő-testület az (1) bekezdésben írt bevételei felhasználásának részletes szabályait – az Ltv. 62. §-ának figyelembe vételével – a mindenkori éves költségvetési rendeletében szabályozza.

Az önkormányzati lakásban jogcím nélkül tartózkodó személyek elhelyezése

11. §

(1) Ha az önkormányzati lakásban olyan személy marad vissza, aki sem a lakástörvény, sem a jelen rendelet előírásai alapján nem tarthat igényt elhelyezésre, az önkormányzati lakást köteles 15 napon belül elhagyni.

9 Módosította a 16/2009.(XI.20.) Kt. rendelet, hatályos a kihirdetése napjától.

10 Módosította a 16/2009.(XI.20.) Kt. rendelet, hatályos a kihirdetése napjától.

(2) Ha a lakást jogcím nélkül használó lakáselhagyási kötelezettségének nem tesz eleget, az önkormányzati lakás elhagyásának megtörténteig az önkormányzati lakás használatának első 6 hónapjában az önkormányzati lakásra megállapított lakbér mértékét, 6-12 hónap között a lakbér kétszeres összegének megfelelő, azt követően a lakbér háromszoros összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni.

V.

A lakások bérleti díjának megállapítása

12. §

(1) A lakások bérlője állagmegóvó karbantartási, felújítási költségek fedezetének megteremtésére bérleti díjat fizet.

(2)¹¹ A bérlakások bérleti díját a 2. számú melléklet tartalmazza. A Képviselő-testület minden év december hónapban felülvizsgálja a bérleti díjak mértékét.

(3) A bérleti jogviszony megszűnése után a lakást jogcím nélkül használó bérlő lakáshasználati díjat köteles fizetni.

(4) A lakáshasználati díj mértékét a 3. számú melléklet tartalmazza.

13. §

A Képviselő-testület a lakások bérleti díját évente felülvizsgálja decemberi ülésén.

Záró rendelkezések

14. §¹²

15. §

(1) E rendelet 2002. augusztus 30-én lép hatályba.

(2)¹³

(3) A rendelet nem szabályozott kérdésekben a Ptk., illetve az Ltv-ben foglalt rendelkezések az irányadók.

11 Módosította a 20/2009.(XII18.) Ör. rendelet (hatályos 2010. január 1-től.)

12 Hatályon kívül helyezve 2006. január 1-től

13 A 15. § (2) bekezdése a 2010. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdése alapján hatályát veszítette.

Lakásbérleti szerződés tartalmi követelményei

A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a szerződő felek és a bérlakások azonosító adatait,
- a lakásbérleti jogviszony időtartamát,
- a bérleti díj mértékét,
- befizetésének gyakoriságát és határidejét,
- a befizetések kimaradásának szankcióit,
- a felek jogait és kötelezettségeit,
- egyéb feltételeket és kikötéseket,
- aláírásokat

Lakásbérleti szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a bérlakás átadás-átvételi jegyzőkönyve, mely tartalmazza a berendezési tárgyak felsorolását és a közüzemi (víz, áram, gáz, csatorna, telefon) óraállásokat.

Az önkormányzati lakások bérleti díja

Komfortfokozat	Közérdekű bérlakások Ft/m ² /hó	Költségalapú Ft/m ² /hó
Összkomfortos ¹⁴	nincs	620.-

14 A 2. mellékletben foglalt táblázat „Összkomfortos” sora a Zákányszék Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2022. (XII. 5.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.