

**Zákányszék Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
13/2002.(VIII.30.)
r e n d e l e t e
Az önkormányzati tulajdonú lakások bérletének szabályairól, valamint a
lakbérek mértékéről**

**a 2013. november 22.-i módosítást követően
egységes szerkezetben**

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 bérebe 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)* A pályázati kiírás teljes szövegét az önkormányzat hirdetőtábláján legalább 15 napra közzé 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)** 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:
 - Gyermekeket 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.
- (8)**** *Hatályon kívül helyezte a 3/2003.(II.27.) Ör.sz. rendelet.*
- (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.

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

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

***Módosította a 23/2011.(XII.16.) Ör. rendelet (hatályos 2012. január 1-től.)

(11)* 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)* 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) 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.

* A (11) és (12) bekezdéseket beiktatta a 9/2013. (III. 29.) Ör. rendelet. Hatályos 2013.03.30. napjától.

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) *
 - 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 beterjeszteni.

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

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 pályázatától 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, 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 pénzbeli térítést fizet.

Ör. 10. § (1)

A lakásbérleti viszonynak 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 háromszorososa,
 - 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. § *

- (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 vételárat 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.”

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

10/D § *

- (1) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítésére a Vagyonrendelet rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.
- (2) Az önkormányzat tulajdonában levő egyéb helyiségek elidegenítésére, vételárak 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) 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.
- (2) Ha a lakást jogcím nélkül használó lakáselhagyási kötelezettségének nem tesz eleget, az önkormányzati lakás elhagyásának megtörténtéig 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) *** *A bérlakások bérleti díját a 2. számú melléklet tartalmazza. A Képviselő-testület minden év december hónapban felülvizsgálja a bérleti díjak mértékét.*

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

*** Módosította a 20/2009.(XIII.8.) Ör. rendelet (hatályos 2010. január 1-től.)

(3) A bérleti jogviszony megszűnése után a lakást jogcím nélkül használó bérlő lakáshasználati díját 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.§*

(Hatályon kívül helyezve 2006. január 1-től)

15.§

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

(2) A Képviselő-testület e rendelet hatálybalépésével hatályon kívül helyezi az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra, a lakások lakbérére, a lakbér megállapításának feltételeire vonatkozó egyes szabályokról szóló 9/2001.(IV.13.) Ör. rendeletét.

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

Dr. Kovács József sk.
polgármester

Dr. Papp Róbert sk.
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetésének első napja: 2002. augusztus 30.
utolsó napja: 2002. szeptember 30.

Zákányszék, 2002. augusztus 30.

Dr. Papp Róbert sk.
jegyző

Egységes szerkezetben hiteles:

Zákányszék, 2014. január 2.

Gárgyán István
jegyző

1. számú melléklet
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.

A 13/2002. (VIII. 30.) Kt. rendelet 2. számú melléklete*
Az önkormányzati lakások bérleti díja

Komfortfokozat	Közérdekű bérlakások Ft/m ² /hó	Költségalapú Ft/m ² /hó
Összkomfortos	nincs	444.-
Komfortos	94.-	nincs

* Módosította a 23/2013.(XI.22.) Ör. rendelet. Hatályos 2014.01.01. naptól.