

**Egyházásrádóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
1/2007. (II.12.), 8/2007.(VI.7.), 12/2007.(X. 29.), 15/2007. (XII. 21.), 2/2008.  
(II. 3.) sz. rendeletekkel egységes szerkezetbe foglalt  
18/2006.(XII.20.) rendelete  
az Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások és helyiségek  
bérletéről, elidegenítéséről, a lakbérek mértékéről**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: lakástörvény) felhatalmazása alapján, az Egyházásrádóc Község Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletére, valamint a lakbérek mértékére a következő rendeletet alkotja.

*A rendelet célja*

**1. §** A rendelet célja, hogy a lakástörvénnyel összhangban – a polgári jog alapelveit szem előtt tartva – megteremtse az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokkal való eredményesebb gazdálkodás feltételeit.

*A rendelet hatálya*

**2. §** A rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló minden önkormányzati lakásra (továbbiakban: önkormányzati lakás) – ideértve a lakástörvény hatálybalépésekor szolgálati bérlakásoknak minősülő lakásokat is – továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

*Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei*

**3. § (1)** Az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadási jogokat és kötelezettségeket a Képviselő-testület gyakorolja.

(2) Hatályát veszti.

(3) Az önkormányzati lakás bérbeadása iránti kérelmet az 1. számú melléklet szerinti formanyomtatványon, az ott meghatározott mellékletekkel az Egyházásrádóci Körjegyzőséghez kell benyújtani.

(4) Az Egyházásrádóci Körjegyzőség folyamatosan nyilvántartja az önkormányzati tulajdonban lévő és bérbeadás útján hasznosítható lakásokat.

(5) A nyilvántartás az alábbi adatokat tartalmazza:

- a) a lakások pontos címe, helyrajzi száma, nagysága, komfortfokozata,
- b) a lakások feletti bérleti jog jogcíme, tartalma
- c) a bérlők neve, leánykori neve, születési helye, ideje, anyja neve, lakbér összege.

**4. § (1)** Házastársak, élettársak pályázatot együttesen nyújthatnak be és nyertes pályázat esetén a lakás bérlőtársi jogviszonyban kerül részükre bérbeadásra.

(2) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók csak egy önkormányzati lakásra köthetnek szerződést.

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

(2) A szerződés megkötésekor a havi lakbér tízszeresének megfelelő óvadék fizetése köthető ki a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásának biztosítékául.

(3) Amennyiben a szerződés megszűnésekor a bérlő a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át, az óvadék összegét 8 munkanapon belül vissza kell fizetni. Ellenkező esetben a szerződéskötéskor fizetett óvadék felhasználásra kerül.

### ***Önkormányzati lakások cseréje***

**6. § (1)** A bérlő a lakás bérleti jogát – a bérbeadó hozzájárulásával – elcserélheti, a csereszerződést írásba kell foglalni.

(2) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó – legalább 30 napos határidő megjelölésével – köteles az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerző cserélő féltől kérni:

a. a lakásbérleti szerződésnek, illetőleg a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának,

b. lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló lakóingatlanokra vonatkozó tulajdoni lap 30 nappal nem régebbi hiteles másolatának az iratokhoz történő benyújtását.

(4) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó megtagadhatja a cseréhez történő hozzájárulását, ha a cserepartner a (3) bekezdésben említett kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, vagy a benyújtott okiratok, illetőleg – szükség esetén – a csere lakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.

### ***Önkormányzati lakások albérletbe adása***

**7. § (1)** A bérlő lakásának 50%-át meg nem haladó részét lakás céljára, a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával legfeljebb egyévi időtartamra albérletbe adhatja, ha a bérlőre és a vele jogszerűen együtt élő személyekre az albérletbe adni kívánt területeken kívül személyenként legalább 6 m<sup>2</sup> lakószoba-terület jut.

(2) Egy szobás lakás albérletbe nem adható.

(3) Az albérleti szerződést írásba kell foglalni és a bérbeadói hozzájárulás megszerzése céljából előzetesen kell a bérbeadóhoz benyújtani.

(4) A bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnésével az albérleti jogviszony is megszűnik, az albérlet elhelyezéséről önmaga köteles gondoskodni.

(5) Önkormányzati lakás nem lakás céljára csak kivételesen adható bérbe azzal a feltétellel, ha a lakásban, vagy a lakás egy részében folytatni kívánt tevékenység a lakosság szolgáltatásokkal való jobb ellátását szolgálja.

### *Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei*

**8. §** Az önkormányzati lakásokat

- a) önkormányzati érdekből
- b) piaci alapon és
- c) szociális helyzet alapján

lehet bérbe adni.

#### *Önkormányzati lakások bérbeadása önkormányzati érdekből, szolgálati jelleggel*

**9. § (1)** Szolgálati jelleggel önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki Körjegyzőséggel vagy az önkormányzat intézményeivel köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban áll, továbbá ha önkormányzati, települési érdek indokolja.

(2) A szolgálati jelleggel bérbe adható lakások jegyzékét a rendelet 2. sz. melléklete tartalmazza.

(3) A lakbér mértéke szempontjából a szolgálati jelleggel bérbe adott lakásra a költségelven történő bérbeadásra vonatkozó lakbért kell alkalmazni.

**10. § (1)** Az önkormányzati lakás szolgálati jelleggel határozatlan időre, de legfeljebb a közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszony, illetve a munkaviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.

(2) Hatályát veszítette.

(3) A szolgálati jellegű lakásba a bérlő – házastársán, élettársán, kiskorú gyermekén, szülőjén kívül – más személyt nem fogadhat be. Ha a bérlő a lakásba más személyt befogad, úgy a bérbeadó a bérleti szerződést jogosult felmondani.

(4) A benyújtott kérelmek elbírálásánál a munkáltató véleményét ki kell kérni.

(5) A kérelem teljesítésénél előnyt jelent:

a) ha a munkavállaló súlyosan rossz lakáskörülmények között él,

b) ha a munkavállaló felújításra szoruló önkormányzati lakást is elfogad és vállalja annak saját költségen történő helyrehozatalát, a bérbeadóval e tárgyban kötött megállapodás keretei között,

c) ha munkavállaló hosszabb ideje áll közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban

d) ha a munkavállaló községben való letelepedése a település érdekét szolgálja.

(6) Az (1) bekezdésben rögzített feltétel megszűnését, illetve a határozott idő elteltét követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

#### *Önkormányzati lakások bérbeadása szociális helyzet alapján*

**11. § (1)** A bérbeadó lakást szociális helyzet alapján a pályázó és vele együttköltöző személyek jövedelmi és vagyoni viszonyaira figyelemmel adhat bérbe. A szociális helyzet alapján bérbe adható lakások jegyzékét a rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.

(2) Az önkormányzati lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén érvényesítendő szociális, jövedelmi, vagyoni feltételek a következők:

a) a bérlő vagy házastársa (élettársa), illetve a vele együttlakó vagy együttköltöző közeli hozzátartozója tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében nincs másik beköltözhető lakása

b) mind a bérlő családja, mind az együttköltöző közeli hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a másfélszeresét, egyedülálló esetén kétszeresét és

c) a bérlő családja nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 50-szeresét meghaladja.

(3) A kérelmező és a vele együttköltöző személyek jövedelmi viszonyai megállapításánál minden olyan jövedelmet figyelembe kell venni, amely a személyi jövedelemadóról szóló törvényben jövedelem, vagy jövedelemként meghatározott vagyoni érték, függetlenül attól, hogy adómentesnek vagy adókötelesnek minősül.

(4) A havi nettó jövedelem megállapításakor a kérelem benyújtását megelőző tizenkét hónapra számított - a munkáltató vagy a jövedelmet folyósító más szerv, a szervre irányadó jogszabályban meghatározott módon igazolt – (3) bekezdés szerinti nettó jövedelem 1/12 részét kell alapul venni.

(5) Amennyiben a pályázó és a vele együtt költöző személyek jövedelme egyéni, vagy társas vállalkozásból ered, annak összegét adóbevallással, vagy az APEH igazolásával kell bizonyítani.

(6) Jövedelmet csökkentő tényezőként kell figyelembe venni a pályázót vagy házastársát (élettársát) terhelő megfizetett tartásdíj összegét.

**12. § (1)** A szociális helyzetük miatt rászorulók részére lakás bérbeadása éves lakásigénylési névjegyzék alapján történik. A névjegyzékre kerülés érdekében az igénylés benyújtásakor az 1. számú mellékletben foglalt adatokat kell közölni, és megfelelő okmányokkal igazolni. Egyidejűleg az igénylőnek nyilatkoznia kell, hogy ezeket az adatokat az igénylés elbírálásáig, illetve kedvező elbírálás esetén a lakásbérleti szerződés megszűnéséig az önkormányzat jogosult kezelni.

(2) A névjegyzékre személyi, családi, jövedelmi és vagyoni körülmények értékelésével, a családban egy főre jutó jövedelem szerint lehet felkerülni. A névjegyzéken az igénylők egy főre jutó jövedelem alapján kerülnek rangsorolásra.

(3) A névjegyzéket minden év márciusában a képviselő-testület hagyja jóvá.

**13. § (1)** Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén öt évre szóló szerződést kell kötni a bérlővel.

(2) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén bérleti szerződés csak olyan lakásra köthető, amelynek nagysága a pályázó jogos lakásigénye mértékét nem haladja meg.

(3) Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén a jogos lakásigény mértéke:

a) két személyig legfeljebb két lakószoba;

b) öt személyig legfeljebb három lakószoba;

c) hat és annál több személy esetén három vagy annál több lakószoba.

(4) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén óvadék nem köthető ki.

**14. §** (1) Ha a határozott időre szóló bérleti szerződés lejáratának időpontjában a bérlő jövedelmi, vagyoni viszonyai változatlanul megfelelnek az előírt feltételeknek, akkor kérelmére vele öt évre újabb bérleti szerződést kell kötni. Az erre irányuló kérelmet legalább 30 nappal a határozott idő letelte előtt kell a Körjegyzőséghez benyújtani.

(2) Amennyiben a volt bérlő a szociális lakásokra vonatkozó feltételeknek nem felel meg, úgy a feltételek vállalása esetén a költségvű viszonyok alapján történő bérbeadásra vonatkozó feltételek szerint kell vele bérleti szerződést kötni.

(3) Amennyiben a volt bérlő a költségvű viszonyok alapján történő bérbeadás feltételeinek teljesítését nem vállalja, úgy a lakást a vele ott élőkkel együtt köteles 30 napon belül elhagyni.

### ***Önkormányzati lakások bérbeadása piaci jelleggel, pályázati elbírálással***

**15. §** (1) Önkormányzati lakás piaci viszonyok alapján történő bérbeadásakor a bérleti szerződést határozott időre, vagy határozatlan időre kell megkötni a bérlővel. A határozott idő leteltével a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkel együtt.

(2) A határozott idő elteltével a bérbeadó kérelemre a lakásbérleti szerződést ismételten megkötheti. Az erre irányuló kérelmet legalább 30 nappal a határozott idő letelte előtt kell a Körjegyzőséghez benyújtani.

(3) Önkormányzati lakás piaci viszonyok alapján történő bérbeadása során előnyt élveznek a 30 év alatti fiatal házaspárok.

(4) A piaci jelleggel bérbe adható lakások jegyzékét a rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.

### ***A pályázati eljárás szabályai***

**16. §** (1) A meghatározott feltételek szerinti pályázatot a bérbeadó írja ki. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot meg kell jelentetni az Egyházasközpont Hírmondóban, ki kell függeszteni a Körjegyzőség folyosóján lévő hirdető táblán.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadás jogcímét és az e rendeletben meghatározott pályázati feltételeket,
- b) a meghirdetett önkormányzati lakás műszaki állapotát és egyéb jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat)
- c) a lakbér összegét
- d) az önkormányzati lakás megtekintésének lehetőségére vonatkozó tájékoztatást,
- e) a pályázat benyújtásának és elbírálásának határidejét,
- f) az egyéb pályázati feltételeket.

(3) Több lakás egyidejű pályáztatása esetén egy pályázó több lakásra is pályázhat, a megpályázott lakások sorrendjének megjelölésével. A pályázaton ezen sorrend figyelembevételével a pályázó egy lakás bérletét nyerheti el.

(4) A pályázatot írásban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) azokat az adatokat, melyek azt igazolják, hogy a kiírt pályázati feltételeknek megfelel
- b) a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.

### ***Önkormányzati lakások bérbeadása bérleti jogviszony folytatása jogcímén***

#### **17. § Hatályát veszette.**

#### ***A bérlőtársi szerződés***

**18. §** (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 gyermeke), jogszerűen befogadott gyermekének gyermeke, valamint szülője (örökbe fogadó, 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.

**19. §** (1) Ha a bérlő lakására határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést a bérlő kezdeményezésére a felek közös megegyezéssel úgy szüntetik meg, hogy a bérlő másik önkormányzati lakásra bérleti jogviszonyt nem kíván létesíteni, összkomfortos, vagy komfortos lakásának három hónapon belül – tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas, beköltözhető állapotban - a bérbeadó részére történő átadása esetén pénzbani térítés illeti meg, melynek mértéke összkomfortos vagy komfortos lakás esetén: 1000 Ft/m<sup>2</sup>

(2) A félkomfortos lakások bérleti jogviszonyának az (1) bekezdés szerint történő megszüntetése esetén a pénzbani térítés mértéke: 500 Ft/m<sup>2</sup>

(3) A komfort nélküli lakások bérleti jogviszonyának az (1) bekezdés szerint történő megszüntetése esetén a pénzbani térítés mértéke: 100 Ft/m<sup>2</sup>

(4) Az (1)-(3) bekezdés szerint megállapított térítés mértékének 50%-a a lakásbérleti jogviszony megszüntetésére kötött megállapodást követő nyolc napon belül, míg a további 50%-a a lakás beköltözhető állapotban történő tényleges átadását követő nyolc napon belül kerül kifizetésre.

(5) Ha a volt bérlő három hónapon belül a lakást beköltözhető állapotban nem adja át, úgy a három hónap elteltével a még ki nem fizetett térítés összegét havonként 10%-kal kell csökkenteni.

#### ***A lakbér mértéke***

**20. §** (1) Önkormányzati lakás szociális célú bérlése esetén a fizetendő lakbér mértéke:

a) összkomfortos önkormányzati lakás esetén: 200 Ft/m<sup>2</sup>/hó

b) komfortos önkormányzati lakás esetén: 180 Ft/m<sup>2</sup>/hó

c) félkomfortos önkormányzati lakás esetén: 90 Ft/m<sup>2</sup>/hó

d) komfort nélküli önkormányzati lakás esetén: 35 Ft/m<sup>2</sup>/hó

e) szükséglakás esetén: 30 Ft/m<sup>2</sup>/hó

(2) Önkormányzati lakás költségelvvü bérlése esetén a fizetendő lakbér mértéke:

összkomfortos önkormányzati lakás esetén: 327 Ft/m<sup>2</sup>/hó

b) komfortos önkormányzati lakás esetén: 290 Ft/m<sup>2</sup>/hó

c) félkomfortos önkormányzati lakás esetén: 145 Ft/m<sup>2</sup>/hó

d) komfort nélküli önkormányzati lakás esetén: 100 Ft/m<sup>2</sup>/hó

(3) Önkormányzati lakás piaci célú bérlése esetén a fizetendő lakbér mértéke:

a) összkomfortos önkormányzati lakás esetén: 702 Ft/m<sup>2</sup>/hó

b) komfortos önkormányzati lakás esetén: 432 Ft/m<sup>2</sup>/hó

c) félkomfortos önkormányzati lakás esetén: 216 Ft/m<sup>2</sup>/hó

(5) Hatályát veszette.

(6) A lakbér mértékét az önkormányzat évenként felülvizsgálja és meghatározza a következő évi lakbér összegét.

(7) Az önkormányzati lakás bérlője a lakbért minden hónap 10-ig köteles megfizetni az erre rendszeresített bizonylaton.

### ***Lakbértámogatás***

**21. §** (1) Önkormányzati lakás szociális alapú bérlése esetén a lakás bérlőjét lakbértámogatás illeti meg, ha a családjában, az egy főre jutó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét nem haladja meg, és vagyonnal nem rendelkezik.

(2) A vagyon vizsgálata esetében a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4.§ (1) bekezdés b) pontjában meghatározott rendelkezések az irányadók.

(3) A lakbértámogatás havi mértéke a rendelet a havi lakbér 10 %-a.

(4) A lakbértámogatás iránti igényt az egyházasközponti Körmegyei Kormányhivatalhoz kell benyújtani.

(5) A kérelemhez mellékelni kell a kérelmező családjának jövedelmi és vagyoni helyzetét igazoló dokumentumokat.

(6) A támogatás odaítéléséről a képviselő-testület határoz.

(7) A lakbértámogatásra való jogosultságot évente felül kell vizsgálni

### **A lakásbérlet megszűnése**

**22. §** A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;

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

c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránys, túrhetetlen 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;

e) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel.

**23. § (1)** A szerződés megszűnik, ha

a) a bérbeadó és a bérlő 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.

### ***Az önkormányzati lakásban jogcím nélkül tartózkodó személyek elhelyezése***

**24. § (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 megtörténteig az önkormányzati lakás használatának első két hónapjában az önkormányzati lakásra megállapított lakbér mértékét, 2–12 hónap között a lakbér kétszeres összegének megfelelő, azt követően a lakbér háromszoros összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni.

### ***A felek jogai és kötelezettségei***

**25. § (1)** A bérbeadó köteles a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a bérleti szerződésben megjelölt időpontban, tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint a bérlő használatába átadni. A helyszínen készült leltárban fel kell tüntetni a lakás, illetőleg lakásberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat. A bérlő az átvételt - észrevételeinek írásbeli rögzítésével - a leltár aláírásával ismeri el. A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha tiszta és az épület központi berendezéseinek lakásban lévő részei és a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezései üzemképes állapotban vannak.

(2) A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. A szerződéskötéskor a felek megállapodhatnak, hogy a bérlő a szükséges munkát a bérbeadó helyett elvégzi. Ez esetben a bérbeadó a megállapodásban szereplő munkák és berendezések igazolt költségeit egyösszegben 30 napon belül a bérlő részére



megtéríteni köteles. A bérlő kérelmére a bérleti szerződést az esetben is meg kell kötni, ha a beköltözés egy későbbi időpontban - a lakás rendbehozatala után - történik. Bérfizetési kötelezettség a lakás tényleges átadásától áll fenn.

(3) Helyreállításra, korszerűsítésre szoruló lakások pályáztatása esetén a bérbeadó a bérlőnek a lakást jegyzőkönyvbe foglalt és leltárívben rögzített állapotban adja át, megjelölve a helyreállítással, korszerűsítéssel érintett munkálatokat és azok elvégzési határidejét.

(4) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. Ez esetben a bérbeadó a megállapodásban szereplő munkák és berendezések számlával vagy egyéb alkalmas módon igazolt költségeit egy összegben 30 napon belül a bérlő részére megtéríteni köteles.

(5) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. Ez esetben a munkák elvégzésének költségei a bérlőt terhelik.

(6) A bérlő a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke (az örökbefogadott, a mostoha-, és nevelt gyermeke), valamint a befogadott gyermekétől az együttlakás ideje alatt született unokája kivételével – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be. Ha a lakásba történő befogadáshoz a bérbeadó hozzájárulás szükséges a bérlő a befogadását megelőzően köteles beszerezni a képviselő-testület írásbeli hozzájárulását. A kérelem mellé csatolni kell a befogadott személy nyilatkozatát, hogy az önkormányzati lakást a bérleti jogviszony megszűnésekor 3 napon belül elhagyja.

**26. §** A bérlő az azonnali beavatkozást igénylő munkát a bérbeadó írásbeli felszólítása nélkül is elvégezheti a bérbeadó egyidejű értesítési kötelezettségével. A bérbeadó a felmerült és igazolt költségeket egyösszegben téríti meg.

**27. §** (1) A bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról, a falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről, a közterületre néző ajtók és ablakok külső felületének mázolásáról, a lakásban lévő elektromos vezetéknek és érintésvédelmi rendszernek a felújításáról, vagy a hatósági előírásoknak megfelelő kialakításáról.

(2) A bérbeadó köteles gondoskodni az épület, valamint az épületet körülvevő telekrészek, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek, és közös területek tisztántartásáról, szükség szerinti megvilágításáról, valamint a háztartási szemét elszállíttatásáról. A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a bérbeadó helyett átvállalt munkálatok ellenében külön szolgáltatások díjának csökkentésére tarthat igényt.

(3) A bérbeadó szükség szerint, de legalább évente két alkalommal köteles ellenőrizni a lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítését. Az ellenőrzés munkanapokon 8-20 óra között végezhető. A bérlő a helyszíni ellenőrzéseket tűrni köteles.

**28. §** (1) A bérlő a bérlet ideje alatt köteles gondoskodni a lakás belső festéséről és mázolásáról, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, cseréjéről.

(2) A bérlő a szerződésben vállalt és e rendeletben felsorolt kötelezettségeit olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

(3) Ha az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a bérlő vagy a vele együttlakó

személyek magatartása folytán kár keletkezik, a hibák kijavításáról, az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről - függetlenül a bérlet időtartamától - a bérlő köteles gondoskodni.

(4) A szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Amennyiben a bérlő e kötelezettségének nem tesz eleget, - az indokolt távollét esetét kivéve - jogviszonya megszűnik.

(5) A bérlő két hónapot meghaladó távolléte az alábbi esetekben indokolt:

- a) iskolai tanulmányok folytatása
- b) gyógykezelés, egészségügyi ok
- c) munkavállalás, munkahely megváltoztatása.

(6) Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltözése esetén végezhetőek el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a bérbeadó és a bérlő megállapodása, vita esetén a bíróság állapítja meg.

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

### *A helyiségbérlet szabályai*

**29. §.** (1) A helyiségek bérbeadásával kapcsolatos jogokat a képviselőtestület gyakorolja. A bérbeadás útján hasznosítható helyiségekről nyilvántartást kell vezetni.

(2) Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása pályázat útján történik. (A bérbeadás útján történő hasznosításnál elsőbbséget élveznek azok a bérlők, akiknek célja a helyi lakosok ellátása, a lakossági szolgáltatások bővítése.

(3) A szerződést a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállaló pályázóval kell megkötni, határozott vagy határozatlan időtartamra. A szerződést az önkormányzat nevében a polgármester írja alá.

(4) A nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérleti díja minden év januárjában a KSH által hivatalosan megállapított infláció mértékével növekedik. Ettől eltérő növekedést a bérlővel történő egyeztetés előzi meg. A bérleti díj mértékét a bérlővel minden év január 31-ig közölni kell.

(5) A bérleti szerződés megkötését követően a helyiségnek a bérlő részére történő átadásáról jegyzőkönyvet kell készíteni, amely tartalmazza a helyiség állapotára, tartozékaira, mérőóra állásra és a kapcsolódó megállapításokra vonatkozó adatokat.

(6) A felek megállapodhatnak, hogy a helyiséget a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben a helyiségre fordított szükséges és igazolt költségek a bérleti díjba beszámíthatók.

**30. §.** (1) Önkormányzati helyiség csak másik helyiség bérleti jogára cserélhető. A bérbeadói hozzájárulás megadását megelőzően a bérbeadó - legalább 30 napos határidő megjelölésével - köteles az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerző cserélő féltől kérni a bérleti szerződésnek fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának az iratokhoz

történő benyújtását.

(2) Önkormányzati helyiség vagy annak egy része – a bérbeadó hozzájárulásával - albérletbe adható.

**31. §.** (1) A helyiség karbantartása a bérlő, felújítása – eltérő megállapodás hiányában – a bérbeadó kötelessége.

(2) A szerződés megszűnésekor a bérlő a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni a bérbeadónak.

(3) A bérleti jogviszony megszűnésekor jegyzőkönyvet kell készíteni az e rendelet 29. §. (4) bekezdésében foglalt módon és tartalommal. A jegyzőkönyv tartalmazza továbbá a helyiség bérbeadáskori állapotától való eltéréseket.

### **Lakások és helyiségek elidegenítésének szabályai**

32. § (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakásra vagy helyiségre más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

- a.) a bérlőt;
- b.) a bérlőtársakat egyenlő arányban;
- c.) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterülete arányában,

az a.)-c.) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, örökbefogadott gyermekét

(2) Társbérllet esetén a közösen használt lakóterületet az (1) c.) pontjában említett arányban kell figyelembe venni.

(3) A vételi ajánlatokat a Körjegyzőséghez kell benyújtani a rendelet 5. számú mellékletét képező formanyomtatványon.

32/A. § (1) Az elővásárlási joggal érintett lakások vételára a képviselő-testület döntése alapján megállapított, a bérlő által a beköltözhető lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett összeg.”

(2) Ha a lakást az e rendelet alapján arra jogosult személy vásárolja meg a képviselő-testület a véltár mértékét a hasonló adottságú lakások vagy helyiségek forgalmi értéke alapján különösen:

- a.) az épület településen belüli fekvése;
- b.) az épületben levő 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 megállapítania.

(3) Ha a lakás elidegenítését bérleti jogviszony nem érinti, a lakás vételárát a (2) bekezdés a.)-e.) pontjára figyelemmel - a polgármester által felkért ingatlan forgalmi szakértő által készített, hat hónapnál nem régebbi értékbecslés szerint – a képviselő-testület állapítja meg.

32/B. § (1) Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb 20 %-ának egy összegben való megfizetése köthető ki.

(2) Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(3) Ha a lakást az e rendelet alapján arra jogosult vásárolja meg, részére – kérelmére – legalább 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni.

(4) Ha a vevő az előtörlesztésen felüli rész megfizetését:

- a.) egy összegben vállalja, a fennmaradó részből 25 % engedmény illeti meg;
- b.) 5 év alatt egyenlő részletekben vállalja, a vételár hátralékot 5 évig a tárgyévet megelőző év december 31-én érvényes jegybanki alapkamat 70%-ával azonos kamat terheli;

c.) 10 év alatt egyenlő részletekben vállalja, a vételár hátralékot 5 évig a tárgyévet megelőző év december 31-ig érvényes jegybanki alapkamat 70%-ával azonos kamat, 6-10 évig a tárgyévet megelőző év december 31-ig érvényes jegybanki alapkamat 90%-ával azonos kamat terheli;

d.) legalább 15 év alatt egyenlő részletekben vállalja, a vételár hátralékot 5 évig a tárgyévet megelőző év december 31-ig érvényes jegybanki alapkamat 70%-ával azonos kamat, 6-10 évig a tárgyévet megelőző év december 31-ig érvényes jegybanki alapkamat 90%-ával azonos kamat, legalább 11 évig a tárgyévet megelőző év december 31-ig érvényes jegybanki alapkamat 100 %-ával azonos kamat terheli.

(5) A részletfizetési kötelezettség késedelmes teljesítése esetén a vevő a késedelmesen fizetett törlesztőrész után a jegybanki alapkamat kétszeresét kitevő kamatot köteles fizetni.

(6) A részletfizetéssel vásárolt önkormányzati lakásra a részletfizetés időtartamára a Körszolgálati Egyházszövetség Község Önkormányzata javára az ingatlan-nyilvántartásba elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be.

**(7) Az elővásárlási joggal nem érintett lakások megvásárlása esetén e rendelet alapján részletfizetés és kamatkedvezmény nem vehető igénybe, a forgalmi érték teljes összegét egyösszegben az adásvételi szerződés megkötésekor kell megfizetni.**

32/C. § (1) A Körszolgálati Egyházszövetség előterjesztése alapján a képviselő-testület megvizsgálja a vételi jog fennállását és a felülvizsgálat eredményének megfelelően az elidegenítésre kerülő önkormányzati lakás vételárát az értékebecslésre tekintettel megállapítja.

(2) Ha a Körszolgálati Egyházszövetség azt állapítja meg, hogy a bejelentőnek vételi joga nincs, erről az ügyfelet 30 napon belül értesíti.

(3) A vételi jog jogosultja az eladási ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles nyilatkozni az ajánlatot tevőnek, mely nyilatkozat alapján – vételi szándék esetén – a szerződést további 30 napon belül kell megkötni.

(4) A (3) bekezdésben szabályozott határidők vételi jog jogosultja általi elmulasztása jogvesztő.

(5) Az adás-vételi szerződést a képviselő-testület nevében a polgármester írja alá. Csak akkor köthető meg az adás-vételi szerződés, ha a lakást köztartozás, üzemeltetési költség-hátralék nem terheli.

**(6) A Körszolgálati Egyházszövetség feladata az adásvételi szerződés alapján a vételár átvétele, a részletfizetés előírása, nyilvántartása és folyamatos vezetése. (törlés)**

(7) A Körszolgálati Egyházszövetség az értékesítésből befolyó vételárát elkülönített számlán köteles kezelni a kamatokkal együtt. Az értékesítésből befolyt vételár felhasználását az önkormányzat éves költségvetési rendelete szabályozza.

32/D. §(1) **Az állam tulajdonából** az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg. .

(3) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek elidegenítésére a 32/A. § (3) bekezdésben foglaltakat kell megfelelően alkalmazni.

***Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezések***

**33. §** A bérbeadó – jogszabály keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

***Záró rendelkezések***

**34. §** Jelen rendelet 2007. január 1-én lépett hatályba. A rendelet 35. §-a 2007. február 8-án lépett hatályba. A 2. §, 6. §, 9. § (3) bekezdés, 15. §. (4) bekezdés, 25. § (4)-(6)bekezdés, 30.§ (1) bekezdés , 28. § (6)-(7) bekezdés rendelkezéseit 2007. június 7-től kell alkalmazni.

**35.§** A rendelet hatályba lépésével együtt – a módosító rendeletekkel egyetemben – hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban álló lakások bérletéről és a lakbér mértékéről szóló 2/2005. (II.15.) és 20/2005 (XII. 02.) rendeletekkel módosított 15/2004. (XI. 30.) rendelet. Ezen rendelet 3. §. (2) bekezdése, 10. § (2) bekezdése, 17. §-a, 20. §-a, 20. § (5) bekezdése és 32 §-a 2007. június 7-vel hatályát veszítette.

Kelt: Egyházasközpont, 2007. július 12.

.....  
Sőre Zoltán  
Polgármester

.....  
Balogh Tamásné  
mb. körjegyző

1. számú melléklet ...../..... (.....) ..... Község Önkormányzati rendelethez

***KÉRELEM***  
***önkormányzati lakás bérbevételére***

Kérelmező neve: .....  
személyi ig. száma: .....

Anyja neve: .....  
 Születési hely: ..... idő: .....  
 Családi állapota: .....  
 Állandó bejelentett lakcíme: .....  
 Tartózkodási helye, ha ez nem azonos az előző címmel. ....

A lakásba vele együtt költöző személyek (a születési év és a rokonsági fok megjelölésével):  
 .....  
 .....

Munkahely neve, címe: .....  
 Foglalkozása, beosztása: .....  
 Jelen munkáltatónál a munkaviszony kezdete: .....  
 Nettó havi átlagjövedelme: .....  
 A vele közös háztartásban élők nettó havi átlagjövedelme. ....

Dátum: .....

.....  
 kérelmező

*A kérelemhez csatolni kell:*

1. A havi átlagjövedelemre, illetve egyéb, rendszeres jövedelemre vonatkozó igazolást.
2. Jelenlegi lakáskörülményeinek leírását (milyen lakásban, milyen minőségben, hányadmagával lakik stb.)

A lakás szolgálati jelleggel történő bérbeadása esetén:

1. Kinevezésre, alkalmazásra vonatkozó okirat másolatát.
2. A munkáltató javaslatát, véleményét.

A lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén:

1. A rendelet 11. § (1) pontjára vonatkozó nyilatkozatot.

2. számú melléklet ...../..... (.....) ..... Község Önkormányzati rendelethez

Egyházasrádóc, Kossuth u. 120., 57 m<sup>2</sup>

Egyházasrádóc, Kossuth u. 78., 54 m<sup>2</sup>

Egyházasrádóc, Kossuth u. 78., 63 m<sup>2</sup>

3. számú melléklet ...../..... (.....) ..... Község Önkormányzati rendelethez

Egyházasrádóc, Petőfi u. ¾, 29 m<sup>2</sup>

4. számú melléklet ...../..... (.....) ..... Község Önkormányzati rendelethez

Egyházasrádóc, Rózsa u.9., 54 m<sup>2</sup>