

**Nagymaros Város Önkormányzatának  
4/1994. (V.4.) rendelete**

***A tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint  
elidegenítésükre vonatkozó szabályokról***  
(a módosításokkal egységes szerkezetben)<sup>1</sup>

Nagymaros Nagyközség Képviselő-testülete az 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Tv.) 93. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre a következő helyi rendeletet alkotja:

***ELSŐ RÉSZ***

***A rendelet hatálya***

**1.§**

***(Tv. 1. §-hoz)***

A rendelet hatálya a Nagymaros Nagyközség Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki. (a továbbiakban: lakás, ill. helyiség)

***A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI***

***A lakásbérlet létrejötte***

**2.§**

***(Tv. 3. §. (1) bek-hez)***

- (1) Lakásra bérleti jogviszonyt meghatározott időre lehet bérleti szerződéssel létrehozni.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően, határozatlan időre jön létre a bérleti jogviszony, ha a határozatlan időre bérbe adott lakásra a bérleti jogviszonyt a bérbeadó közérdek miatt szünteti meg és a bérlő elhelyezéséről cserelakás biztosításával gondoskodik.

**3.§**

- (1) A határozott idejű jogviszony legfeljebb öt naptári évre köthető. A bérlő kérelmére ennél rövidebb időre is létrehozható a bérleti jogviszony.
- (2) A lakásbérleti jogviszony időtartamát a bérleti szerződésben években kell meghatározni. Eltérő megállapodás hiányában az években megállapított időtartam azon a napon jár le, amely a szerződéskötés naptári hónapjával és napjával megegyezik.

***A lakásbérleti szerződés tartalma***

**4. §**

- (1) A lakásbérleti szerződésben meg kell határozni:
  - a) a lakásbérleti jogviszony időtartamát,

<sup>1</sup> Módosította: 1/1995 (III.8.) ö.r., 10/1996. (XI.1.) ö.r., 14/2003. (IV.22.) ö.r.

- b) a lakás helyiségeit és azok alapterületét,
- c) a lakás komfortfokozatát,
- d) a lakáshoz tartozó helyiségeket,
- e) a lakás bérleti díját, annak fizetési módját és határidejét,
- f) a külön szolgáltatások körét és díját,
- g) a lakás birtokbaadásának napját,
- h) a bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit,
- i) a bérlő és a szerződés alapján vele a lakásba együtt költözők nevét és személyi adatait,
- j) a szerződés megszűnése után a bérlő tarthat-e igényt cserelakásra.

### *A bérleti szerződés megkötése*

#### 5. §

- (1) A lakásra bérleti szerződés köthető:
  - a) szociális rászorultság alapján, vagy
  - b) nem szociális alapon.
- (2) A szociális rászorultság alapján és a nem szociális alapon történő bérbeadás között a lakbér mértékében különbséget kell tenni.
- (3) A bérbeadás módja tekintetében a meghatározó feltétel a bérleti szerződés megkötésének időpontja. A bérleti jogviszony meghosszabbítása, módosítása esetén a feltételeket ismételten vizsgálni kell.

### *A szociális alapon történő bérbeadás feltételei*

#### 6. §

- (1) A szociális rászorultság alapján történő bérbeadásra a lakást és annak bérlőjét a Népjóléti Bizottság jelöli ki a nyilvántartott szociális lakásigénylők közül.
- (2) A meghatározott időre kötött szerződés lejártát követően a szociális bérbeadás feltételeinek fennállását vizsgálni kell.

#### 7. §

Beszámítható jövedelemként a Szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés a) pontjában felsoroltakat kell figyelembe venni.<sup>2</sup>

#### 8. §

- (1) A szociális alapon történő lakás bérbérvételére irányadó pályázatot a Népjóléti Bizottságnak címezve, Polgármesteri Hivatalba kell benyújtani. A pályázati feltételek meglétét igazolni kell.<sup>3</sup>
- (2) A feltételek megváltozását az igénylő a változást követő 15 napon belül bejelenteni köteles.
- (3) A Népjóléti Bizottság a rendelet feltételeinek megfelelő igénylőkről nyilvántartást vezet. A nyilvántartás a rászorultság sorrendjében tartalmazza az igénylőket.

<sup>2</sup> Az 1/1995. (III.8.) ör-el megállapított szöveg, hatályos 1995. március 8. napjától.

<sup>3</sup> A 10/1996. (XI.1) ör-el megállapított szöveg, hatályos 1996. november 1. napjától.

- (4) A nyilvántartást az új pályázatok, valamint a feltételek megváltozása alapján folyamatosan korrigálni kell.<sup>3</sup>
- (5) A nyilvántartás megtekinthetőség - kérésére - minden érdekelt részére lehetővé kell tenni.

#### 9. §

A Népjóléti Bizottság a pályázatok elbírálásánál az alábbi körülmények mérlegelése alapján hozza meg határozatát.<sup>3</sup>

- a) az igénylő közös háztartásában eltartott kiskorú gyermekek és az egészségi állapotuk miatt jövedelemmel nem rendelkező és munkaképtelen hozzátartozók számát;
- b) a gyermeket vagy gyermekeit egyedül nevelő szülőt;
- c) romos vagy egészségre ártalmas körülmények között élőket, illetőleg a szükséglakásba lakókat;
- d) az egy szobára jutó személyek számát, továbbá az egy személyre jutó lakóterületet;
- e) a jelenlegi lakáshasználat jogcímét;
- f) a lakásban együtt lakó önálló családok számát; továbbá<sup>3</sup> azonos feltételek esetén:
  - g) a jövedelem különbséget;
  - h) a nagymarosi állandó lakásban lakás időtartamát;
  - i) a lakásigénylés benyújtása óta eltelt időtartamot.
  - j) a korábban lakástulajdonnal vagy bérleménnyel való rendelkezés tényét.<sup>2</sup>

#### 10. §

- (1) A szociális alapon történő bérleti szerződés megkötése előtt ismételt felül kell vizsgálni a feltételek meglétét, s szükséges esetén a rangsorolást ennek megfelelően módosítani kell.
- (2) Amennyiben az igénylő a részére szociális alapon felajánlott lakást nem fogadja el, erről jegyzőkönyvet kell felvenni. A bizottság ennek alapján az igénylő helyét a rangsorban megváltoztatja.

#### 11. §

- (1) Szociális alapon az igénylő és a vele közös háztartásban élő és együtt költöző családtagok számára figyelemmel az alábbi lakás biztosítható.
  - a) két személyig legfeljebb egy-másfél lakószoba,
  - b) három személy esetén legfeljebb másfél-két lakószoba,
  - c) négy személy esetén legfeljebb két-két és fél lakószoba,
  - d) öt személy esetén legfeljebb két és fél-három lakószoba,
  - e) ötnél több személy esetén legfeljebb két és fél lakószoba és minden további családtag esetén további fél-fél lakószoba.
- (2) A mennyiben az igénylő házaspár egyik tagja sem töltötte be a 35. életévét, úgy - kérelmükre - az (1) bekezdésben meghatározott mérték legfeljebb fél lakószobával túlléphető.

<sup>2</sup> Az 1/1995. (III.8.) ör-el megállapított szöveg, hatályos 1995. március 8. napjától.

## *A nem szociális alapon történő bérbeadás feltételei*

### *12. §*

- (1) A nem szociális alapon bérebe adható lakásokat - esetenként - a Népjóléti Bizottság javaslatára a Képviselő-testület jelöli ki.
- (2) A nem szociális célú üres lakás bérbeadására pályázat útján kerülhet sor. A pályázatot - a feltételek megjelölésével - a helyben szokásos módon közzé kell tenni.
- (3) A pályázók közül előnyben kell részesíteni:
  - nagymarosi lakosokat,
  - a költségvetési szervek, a közösségi szolgáltatást végző intézmények, közüzemek alaptevékenységét végző családfenntartó munkavállalóit.
- (4) A pályázati eljárást a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásánál meghatározott pályázati eljárás alapján az e paragrafusban foglalt eltérésekkel kell lefolytatni.<sup>3</sup>

## *A bérletet érintő közös szabályok*

### *13. §*

(Tv. 3. §. /2/ bek-hez)

A Képviselő-testület - a Népjóléti Bizottság véleményét kikérve, kivételes esetben - úgy dönthet, hogy a megüresedett és elhelyezkedése, illetve állapota miatt gazdaságosan fenn nem tartható lakást nem lakás célú használatra alakítson át a bérbeadó.

### *14. §*

(Tv. 4. §. /3/ bek-hez)

- (1) Ha a házaspár a bérleti szerződés megkötését követően utólag kéri bérlőtársi jogviszony megállapítását, az az eredeti szerződés egyéb feltételeit nem érintheti.
- (2) Élettársakkal bérlőtársi szerződés csak akkor köthető, ha közös kiskorú gyermekük a lakásban velük együtt lakik.
- (3) Ha a bérlőtárs a lakásból visszatérés szándéka nélkül elköltözik, a másik bérlőtárs kérelmére, és az eltávozott bérlőtárs írásbeli lemondó nyilatkozata alapján a bérbeadó az eltávozott bérlőtárs jogviszonyát megszünteti.<sup>3</sup>

### *15. §*

(Tv. 5. §. /3/ bek-hez)

- (1) A megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó társbérlő részére - kérelmére - szociális helyzet alapján csak akkor biztosítható, ha az így kialakuló bérlemény nagysága a 11. § (1) bekezdésében meghatározottakat legfeljebb fél szobával haladja meg.
- (2) Amennyiben a szociális helyzet alapján történő bérbeadásnak nincsenek meg a feltételei, a társbérleményre csak a nem szociális alapon történő bérbeadással lehet szerződést kötni.
- (3) A bérbeadó az (1)-(2) bekezdésben meghatározottakkal csak abban az esetben élhet, amennyiben a társbérleményből önálló lakás műszaki kialakításának gazdaságos feltételei nem állnak fenn.

<sup>3</sup> A 10/1996. (XI.1) ör-el megállapított szöveg, hatályos 1996. november 1. napjától.

- (4) A társbérleti rész bérbeadásának feltétele az is, hogy a társbérelőnek sem lakbér, sem külön szolgáltatási díj hátraléka ne álljon fenn.
- (5) Amennyiben a társbérleményekhez a lakáshoz tartozó helyiségek külön-külön rendelkezésre állnak, úgy a megüresedett társbérleményhez tartozóval a bérbeadó szabadon rendelkezhet.

### *A felek jogai és kötelezettségei*

#### **16. §**

(Tv. 9. §. /1/ bek-hez)

- (1) Ha a bérleti szerződés megkötésekor a bérbeadó és a bérlő azt állapítják meg, hogy a lakás rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, az eltéréseket közös jegyzőkönyvbe foglalják a hiányosságok részletezésével.
- (2) Az álláspontok jelentős eltérése esetén bármelyik fél visszaléphet a szerződéskötéstől.
- (3) Amennyiben a bérbeadó és a bérlő írásban megállapodik abban, hogy a lakást a bérlő testi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezésekkel, úgy ennek számlával igazolt költségeit - a benyújtástól számított 15 napon belül - a bérbeadó a bérlő részére fizeti meg.
- (4) Amennyiben a munkák elvégzését a bérlő vállalja, akkor a számlával igazolt költségek kifizetésének hónapjától köteles lakbért fizetni.<sup>3</sup>

#### **17. §**

(Tv. 10. §. /1/-/2/ bek-hez)

A bérbeadó a lakásbérleti jogviszonyból eredő egyes kötelezettségeit más szervezet, illetve személy útján is teljesítheti (a továbbiakban: üzemeltető). Amennyiben a bérbeadó az üzemeltetői feladatokat más útján látja el, erről a bérlőt az üzemeltető megnevezésével írásban tájékoztatni köteles.

#### **18. §**

(Tv. 12. §. /1/ bek-hez)

- (1) A lakbért a bérlő minden naptári hónap 15. napjáig köteles előre egyösszegben befizetni - a bérleti szerződésben meghatározott módon - a bérbeadó, illetve az általa üzemeltetéssel megbízott számlájára vagy pénztárába.
- (2) A lakbér késedelmes megfizetése esetén - a szerződésszegéshez fűzött egyéb jogkövetkezményen túlmenően - a bérlőt a Ptk-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatfizetés is terheli.

#### **19. §**

(Tv. 12. §. /3/ bek-hez)

- (1) A lakáshoz tartozó közös használatra szolgáló terület csak valamennyi érintett hozzájárulása esetén biztosítható az érintettek egyikének külön használatára. Ez esetben is be kell tartani a balesetvédelmi, a tűzrendészeti és környezetvédelmi előírásokat.

<sup>3</sup> A 10/1996. (XI.1) ör-el megállapított szöveg, hatályos 1996. november 1. napjától.

- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a bérlő köteles helytállani az egyébként a bérbeadót terhelő kötelezettségért és viselni azt a kárt, amely e használat nélkül nem következett volna be.
- (3) A közös használatra szolgáló területen gépjárművel tárolni csak az (1)-(2) bekezdésben meghatározottak betartásával és a bérbeadóval kötött különszerződés alapján, díj fizetése ellenében szabad.<sup>3</sup>
- (4) Gépjármű közös használatú területen történő tárolására csak a házban lakó bérlő részére, annak tulajdonát képező gépjárműre adható hozzájárulás.

## 20. §

- (1) A lakáshoz tartozó helyiség nem lakás célú felhasználására csak akkor adható engedély, ha az abban végezni kívánt célra a módosított használatbavételi engedély is kiadható.
- (2) A helyiség bérletére ez esetben a nem lakás célú helyiségek bérletére vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
- (3) A lakáshoz tartozó helyiség más célú hasznosítását a bérbeadó is kezdeményezheti, amennyiben azt a bérlő más célra használja. A bérbeadó a bérleti szerződésben kikötheti a szerződés egyoldalú módosítását arra az esetre, ha a lakáshoz tartozó helyiség biztosítása a lakás megváltozott fűtési módja miatt feleslegessé vált.

## 21. §

(Tv. 15. §. /1/ bek-hez)

- (1) A lakás átalakításához a bérbeadó csak azzal a feltétellel járulhat hozzá, ha ezáltal a lakás rendeltetésszerű használata kedvezőbbé válik, fenntartása nem válik költségesebbé. Az átalakítás költségei a bérlőt terhelik.
- (2) A lakás korszerűsítéséhez a határozott idejű bérleti jogviszony esetén csak akkor járulhat hozzá a bérbeadó, ha az a lakás komfortfokozatát növeli, vagy a hagyományos, illetve elektromos fűtési módra történő átállását eredményezi.
- (3) Korszerűsítés esetén a bérlő és a bérbeadó megállapodhat abban, hogy a bérbeadó a bérleti jogviszony időtartama alatt a korszerűsítést megelőző komfortfokozat szerinti lakbért érvényesíti, amennyiben a költségeket a bérlő viselte. Ha a korszerűsítés költségeit a bérbeadó viselte, ill. a bérlő által viselt költségeket részére megtéríti, a bérlő a megváltozott (korszerűsítés után kialakult) komfortfokozatnak megfelelő lakbért köteles fizetni.<sup>3</sup>

## 22. §

(Tv. 17. §. /1/ bek-hez)

- (1) A lakásbérlet megszűnése esetén a lakás visszaadása időpontjában a bérbeadó és a bérlő - az üzemeltető közreműködésével - közös jegyzőkönyvben rögzítik a lakás és a lakásberendezések leltárszerűségét és állapotát. A jegyzőkönyv tartalmazza a hiányt és a hiányosságokat, az ezzel kapcsolatos esetleges véleményeltérést is.
- (2) A bérlő távolléte esetén - amennyiben képviselőtől nem gondoskodik -, tanúk jelenlétében kell a jegyzőkönyvet elkészíteni és azt az érdekelteknek kézbesíteni.

<sup>3</sup> A 10/1996. (XI.1) ör-el megállapított szöveg, hatályos 1996. november 1. napjától.

- (3) A bérlő vállalhatja, hogy a hiányosságokat saját költségén nyolc nap alatt megszünteti. Ellenkező esetben a bérbeadó a bérlőt terhelő munkákat a bérlő helyett és költségére elvégezheti. A költségösszesítőt és a számlákat kiegyenlítésre fizetési felhívással - megküldi a bérlőnek.

A költségeket a bérlő a fizetési felszólításban közölt időben megfizetni köteles. Késedelmes megfizetés esetén a bérlő késedelmi kamatot köteles fizetni.<sup>3</sup>

Ebben az esetben a bérlő mulasztása miatt kieső bérleti díjjal egyező mértékű használati díjat is fel kell számolni a bérlő terhére.

### 23. §

(Tv. 20. §. /3/ bek-hez)

- (1) A bérbeadó a jogcím nélküli lakáshasználót köteles felhívni a lakás 25 napon belüli kiürítésére és rendeltetésszerű állapotban történő visszaadására. Egyúttal felhívja az érintett jogcím nélküli használó figyelmét a jogkövetkezményekre.
- (2) A határidő eredménytelen eltelte után a bérbeadó haladéktalanul köteles eljárást indítani a lakás kiürítése érdekében.
- (3) A lakás használati díja a jogcím nélküli használat hatodik hónapját követően:
- a további hat hónap alatt az arra a lakásra megállapítható bérleti díj kétszerese,
  - az ezt követő 12 hónap alatt a háromszorososa,
  - a jogcím nélküli használat harmadik évében a négyszerese,
  - a jogcím nélküli használat negyedik évében és ezt követően az ötszöröse.

### 24. §

(Tv. 21. §. /6/ bek-hez)

- (1) A bérbeadó a Tv. 21. § /2/ bekezdésében felsoroltakon túlmenően csak kivételesen, e rendeletben foglaltak alapján adhat írásbeli hozzájárulást ahhoz, hogy a bérlő mást a lakásba befogadjon.<sup>3</sup>

### 25. §

(Tv. 23. §. /3/ bek-hez)

- (1) Ha a határozatlan időre kötött bérleti szerződést a felek közös megállapodással megszüntetik, úgy a bérbeadó az e lakásra 1992-ben megállapítható volt lakás használatbavételi díj ötszörösét fizeti ki a bérlő részére, feltéve, ha a lakást üresen és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátja és cserelakásra nem tart igényt.
- (2) Abban az esetben, ha az (1) bekezdésben meghatározott lakás bérlője az ott írt feltételek mellett úgy szünteti meg a bérleti jogviszonyt, hogy kisebb szobaszámú lakásra tart igényt, úgy a két lakás használatbavételi díja közötti különbség ötszörösére, amennyiben a meghatározott idejű szerződés megkötését vállalja, úgy e különbség nyolcszorosára jogosult.

<sup>3</sup> A 10/1996. (XI.1) ör-el megállapított szöveg, hatályos 1996. november 1. napjától.

(3) Amennyiben a felek közös megegyezéssel azért szüntetik meg a határozatlan időre kötött bérleti jogviszonyt, mert a bérlő nagyobb szobaszámú vagy magasabb komfortfokozatú lakásra tart igényt, úgy ez külön használatbavételi díj különbözet fizetése nélkül teljesíthető, ha a bérlő vállalja a meghatározott idejű bérleti szerződés megkötését. Az e feltétekkel szociális alapon történő lakás biztosításánál fenn kell állnia a szociális rászorultságnak és a nagyobb lakásra való jogosultságnak.<sup>3</sup>

(4) Hatályon kívül helyezve.<sup>3</sup>

## 26. §

(Tv. 29. §. /2/ bek-hez)

A bérbeadó a Tv. 29. §. /3/ bekezdésében foglalt okok fennállása esetén is csak akkor járulhat hozzá a lakás cseréjéhez, ha a cseré más lakás bérleti, illetve tulajdon és használati joga ellenében történik. A tulajdonossal kötött csereszerződés jóváhagyásának feltétele az is, hogy a cserélő bérlő a csereingatlan tulajdonjogát is szerezzze meg.

## 27. §

(Tv. 31. §. /2/ bek-hez)

(1) A bérbeadó a lakásban a bérleti szerződés megszűnése esetén visszamaradó volt bérlő elhelyezésére - újabb határozott időre szóló bérleti szerződés megkötésével akkor vállalhat kötelezettséget, ha a szerződés megszüntetésére a meghatározott időtartam lejárta miatt került sor és a bérlő a bérleti jogviszonyból eredő kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.

Ennek alapján a bérbeadó vállalhatja, hogy a bérlő kérelme alapján:

- az igényjogosultságnak megfelelő szobaszámú lakásra köt bérlet szerződést, ha a szociális lakásbiztosítás feltételei fennállnak,
- a feltételek változatlansága esetén a lakásra újabb bérleti szerződést köt,
- a szociális feltételek kedvező változása esetén kisebb lakásra vagy ugyanarra a lakásra nem szociális lapon újabb bérleti szerződést köt.

(2) A bérbeadó azoknak az egyedülálló nyugdíjasoknak, akik a bérleti díjat jövedelmi okok miatt nem tudták megfizetni és szociális gondoskodás nyújtó intézményben elhelyezésük nem oldható meg, a jogcím megszűnése esetén is alacsony szobaszámú, legfeljebb félkomfortos lakás használati jogát biztosíthatja.

## 28. §

(Tv. 31. §. /3/ bek-hez)

Ha a bíróság a házasság felbontása során valamelyik felet saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezi az önkormányzati lakás elhagyására, részére kizárólag nem szociális alapon biztosítható, legfeljebb a jogosultságának megfelelő szobaszámú lakás, az üres önkormányzati lakások függvényében.<sup>3</sup>

*Az albérlet, tartási szerződés<sup>3</sup>*

## 29. §

(Tv. 34. §. /1/ bek-hez)

<sup>3</sup> A 10/1996. (XI.1) ör-el megállapított szöveg, hatályos 1996. november 1. napjától.



- (1) A bérbeadó csak kivételesen járulhat hozzá albérleti jogviszony létrehozásához akkor, ha a lakásban a lakók szám alapján az igényjogosultság fenntartható és az albérlet részére legalább önálló félszoba biztosítható.
- (2) A bérbeadó hozzájárulása esetén is ki kell kötni a visszavonás jogát és ki kell zárni az elhelyezési kötelezettséget.
- (3) A bérbeadó kivételesen - a bérlő szociális körülményeinek egyedi mérlegelését követően - a Népjóléti Bizottság javaslata alapján, ill. amennyiben a bérlő állandó gondozásra, felügyeltre szorul, önmaga ellátására képtelen - háziorvosa ezt igazoló nyilatkozata alapján - dönthet önkormányzati bérlakásra szóló tartási szerződéshez való hozzájárulásról.<sup>3</sup>
- (4) A tartási szerződéssel az eltartó legfeljebb a bérlőt megillető jogosultságot és időtartamú bérletet szerezheti meg.<sup>3</sup>
- (5) A tartási szerződés érvényességéhez a bérbeadó ellenjegyzése szükséges.<sup>3</sup>

### *A lakbér mértéke, a külön szolgáltatás díja*

#### **30. §**

(Tv. 34. §. /1/ bek-hez)

- (1) A lakbér mértékét a Tv. 34. §. /2/ bekezdésében meghatározott tényezők figyelembe vételével, e rendelet szabályai alapján kell megállapítani.<sup>3</sup>
- (2) Eltérő megállapodás hiányában az e rendeletben megállapított lakbér magában foglalja a Tv. 13. §. /1/ bekezdésében felsoroltak közül a bérlőt terhelő kötelezettségekről az épület felújítása során a bérbeadó terhére elvégzendő felújítása során a bérbeadó terhére elvégzendő felújítási, pótlási és cserekötelezettséget.
- (3) A felújítási döntést követően a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak a (2) bekezdésben felsorolt kötelezettség átvállalásáról, de az e címen a bérlőt megillető lakbérkedvezmény mértéke nem haladhatja meg a lakbér egy évi összegét.

#### **31. §**

- (1) E rendelet alapján - a szociális helyzetre és a lakások állapotára tekintettel - három lakbérkategóriát kell kialakítani.<sup>3</sup>

Az egyes lakbérkategóriákhoz tartozó épületek felsorolását a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

- (2) A lakbért a lakás helyiségeinek hasznos alapterülete és az e rendeletnek az egy négyzetméterrel megállapított bérleti díjalap szorzatával kell megállapítani.
- (3) Az épülethez tartozó udvarnak, kertnek, az egy építési telek nagyságát meghaladó része használatáról a bérbeadó és a bérlő szabadon állapodhatnak meg.

#### **32. §**

<sup>3</sup> A 10/1996. (XI.1) ör-el megállapított szöveg, hatályos 1996. november 1. napjától.

(1)<sup>4</sup> Az önkormányzati szociális bérlakások lakbére a komfortfokozatnak megfelelően a következő:

Komfortfokozat	Lakbér mértéke Ft/m <sup>2</sup>			
	2003.07.01-től	2004.01.01-től	2005.01.01-től	2006.01.01-től
Összkomfortos	250	500	750	<b>1000</b>
Komfortos	200	400	600	<b>800</b>
Félkomfortos	100	200	300	<b>400</b>
Komfort nélküli	50	100	150	<b>200</b>

Az itt meghatározott lakberek mértékét minden év január 1. napjától az előző évi hivatalos fogyasztási árindex (infláció) összegével módosítani kell.

(2) - (4) *Hatályon kívül helyezve.*<sup>4</sup>

(5) Lakbértámogatást kell nyújtani annak az önkormányzati lakást bérlőnek, akinek a lakásban vele együtt élő hozzátartozóival együttesen az egy főre jutó jövedelme a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének (nyugdíjminimum) a 100 %-át nem haladja meg, és a lakásfenntartási költség havonta 200 Ft/m<sup>2</sup> összeget meghaladja. <sup>2003</sup>

(6) A lakbértámogatás összege a lakás bérleti díjának 50 %-a.

(7) A lakbértámogatás iránti kérelmet a Humánügyi Bizottság<sup>4</sup> bírálja el. A jogosultság megléte esetén a támogatást mérlegelés nélkül meg kell állapítani.

(8) A kérelemben igazolni kell az (5) bekezdésben meghatározott összeget meghaladó költséget, valamint csatolni kell a szociális rászorultságtól függő pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátásokról szóló 9/2000. (IV.15) ör. 6. §-a szerinti jövedelemigazolást és nyilatkozatot.<sup>4</sup>

### 33. §

(Tv. 35. §. /2/ bek-hez)

(1) A Tv-ben felsorolt szolgáltatásokon túlmenően a bérbeadó gondoskodik a keletkezett háziszemét elszállításáról, melyek a bérlő által fizetendő díját külön önkormányzati rendelet állapítja meg.

## MÁSODIK RÉSZ

### A helyiségbérlés szabályai

#### 34. §

A nem lakás céljára szolgáló helyiség (továbbiakban helyiség) bérletének létrejötté, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlés második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

<sup>4</sup> A 14/2003. (IV.22.) Ör-el megállapított szöveg, hatályos 2003. július 1. napjával.

<sup>4</sup> A 14/2003. (IV.22.) Ör-el megállapított szöveg, hatályos 2003. július 1. napjával.

### 35. §

(Tv. 36. §. /2/ bek-hez)

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség csak meghatározott időre - általában öt évre - adható bérbe, pályázati eljárás útján.
- (2) A bérleti időtartam hosszabb, maximum 15 évi időtartamban is meghatározható, ha a bérlőnek a helyiség rendeltetésszerű állapotba hozásához jelentős összegű beruházást kell végeznie, s ezt külön bérbeszámítási igény érvényesítése nélkül vállalja.
- (3) A helyiség a bérlő további öt évi időtartamra pályázati eljárás nélkül is bérbe adható, ha a bérlet időtartama lejárt, a bérlő szerződéses kötelezettségét teljesítette és a településrészen azonos adottságú helyiség bérleti díjának megfizetését vállalja.

### 36. §

- (1) A bérletbe adható helyiségeket a Képviselő-testület jelöli ki és határozza meg esetenként a pályázati feltételeket.
- (2) A pályázati kiírásban meg kell jelölni:
  - a) a helyiség címét,
  - b) alapterületét és közműellátottságát,
  - c) a bérleti díj legkisebb mértékét,
  - d) a befizetendő bánatpénz összegét és befizetésének módját,
  - e) licitlépcsőt,
  - f) a bérleti jog elnyerésének díját,
  - g) a pályázati határidőt,
  - h) a pályázat benyújtásának helyét és módját.
- (3) A Képviselő-testület egyes helyiségek esetében az abban folytatandó tevékenységet is meghatározhatja, illetve egyes tevékenységek folytatását ki is zárhatja, amennyiben a település vagy a közvetlen környezet érdekei ezt igénylik.
- (4) A pályázat kiírása során alkalmazható az az eljárás is, hogy a testület csak a pályázat tényét hozza nyilvánosságra, s a konkrét kiírás a megjelölt helyen és díj ellenében megvásárolható. Ez esetben a díj összegét is meg kell határozni.
- (5) A pályázati kiírást a helyben szokásos módon kell közzétenni.
- (6) A pályázatokat a pályázati határidő lejártát követő 15 napon belül az elbírálására meg kell hívni. Az elbírálás nem nyilvános, azon csak a pályázók és a lebonyolításban résztvevők lehetnek jelenek.<sup>3</sup>
- (7) A pályázatok elbírálását a Polgármesteri Hivatal bonyolítja le. Az elbírálásnál azt a pályázót kell nyertesnek kihirdetni, aki a legmagasabb összegű szerződési díj megfizetését vállalta, ill. összességében a legkedvezőbb ajánlatot tette.
- (8) A bérleti szerződést a pályázati eljárás nyertes pályázójával kell közölni.

<sup>3</sup> A 10/1996. (XI.1) ör-el megállapított szöveg, hatályos 1996. november 1. napjától.

- (9) A bánatpénz összege általában a szerződési díj induló összegének 20 %-a. ettől a Képviselő-testület eltérhet.
- (10) A nyertes pályázó az eredményhírdetésen<sup>3</sup> közölt napon köteles szerződést kötni. Ennek elmulasztása esetén a fél a bánatpénzt elveszti.
- (11) A szerződési díj megfizetése a szerződéskötés feltétele. A szerződési díj visszafizetését a bérlő a szerződés megszűnésekor vagy felbontáskor nem igényelheti.

### 37. §

A nem lakás céljára szolgáló helyiség albérletbe adásához a bérbeadó csak akkor járulhat hozzá, ha az a helyiség alapterületének felénél kisebb részt érint, a felek írásban kötött megállapodása szerint albérleti díj nem haladja meg a bérlőnek a bérbeadóval szemben vállalt bérleti díj arányos részét, s az albérlet tevékenysége a pályázati kiírással vagy hatósági előírással nem ellentétes. Hozzájárulás az egyéb feltételek megléte esetén is csak akkor adható, ha a bérlő a bérbeadóval szembeni kötelezettségeit teljesítette.

### 38. §

- (1) A bérbeadó a helyiség bérleti jogának másra történő átruházásához, ill. cseréjéhez csak akkor járulhat hozzá, ha
- a bérlőnek a bérbeadóval szemben nincs bérleti díj tartozása, illetve a bérleti szerződésben meghatározott külön szolgáltatások díját is kiegyenlítette,<sup>3</sup>
  - az új bérlő változatlan tartalommal vállalja, az átadót a bérleti szerződés alapján terhelő kötelezettségek teljesítését, s tevékenysége folytatásához az érintett hatóságok is hozzájárultak.
- (2) Amennyiben a helyiségre meghatározott tevékenységi körben történt a pályázat kiírása, úgy hozzájárulás is csak e tevékenység további folytatása esetén adható.
- (3) Nem járulhat hozzá a bérbeadó az átengedéshez, illetőleg a cseréhez, ha a bérleti szerződés megkötésétől még egy év nem telt el, illetőleg ha a bérlet időtartamából már csak kevesebb mint egy év van hátra.

## HARMADIK RÉSZ

### *Az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítése*

### 39. §

- (1) A vételi, ill. elővásárlási joggal terhelt önkormányzati lakás vételára a Tv. 52. § (1) bekezdésében felsorolt tényezők alapulvételével készített ingatlanforgalmi értékbecslésben meghatározott beköltözhető forgalmi értéknek a beruházások értékével csökkentett 50 %-a, melyből a vevő a szerződés megkötésekor a vételár 10 %-át köteles megfizetni.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> A 10/1996. (XI.1) ör-el megállapított szöveg, hatályos 1996. november 1. napjától.

- (2) A vevő a szerződés megkötésekor vállalhatja a vételárból magasabb előtörlesztés, illetőleg a teljes vételár megfizetését is. A teljes vételár szerződés-kötéskor történő megfizetése esetén a vevőt a vételár 25 %-ának megfelelő mértékű vételár kedvezmény illeti meg.
- (3) Amennyiben a vevő az (1) bekezdésben írt előtörlesztésnél nagyobb összeget fizet meg, de az nem éri el a teljes vételár összegét, úgy e többletösszeg arányában részesül a (2) bekezdésben meghatározott mértékű kedvezményben.
- (4) A szerződéskötést követő öt éven belül teljesített többlettörlesztés után a vevőt annak arányában 20 %-os vételárkedvezmény illeti meg.
- (5) A (2)-(4) bekezdésben körülírt engedmény illetve kedvezmény csak a pénzbeli fizetés esetén adható.<sup>3</sup>
- (6) Azt a bérlőt, aki vételi jogával nem élt, az általa bérelt lakásra elővásárlási jog illeti meg az e §-ban meghatározott kedvezményekkel.<sup>3</sup>
- (7) A vételi, ill. elővásárlási joggal nem érintett, üres önkormányzati lakások értékesítése a 36. §-ban meghatározott pályázati eljárás lefolytatásával történik, azzal az eltéréssel, hogy bánatpénz a pályázóknak nem kell fizetniük, továbbá az induló vételár a lakás forgalmi értéke.<sup>3</sup>

#### 40.§

A vételár megfizetésére 25 évi részletfizetést lehet biztosítani azzal, hogy a törlesztés hetedik éve első napjától a Polgári Törvénykönyvben meghatározott kamat megfizetését elő kell írni.

#### 41.§

Az értékesített lakásra a vételárhátralék és annak járulékai erejéig az ingatlannyilvántartásba az eladó javára a jelzálogjogot be kell jegyeztetni.

#### 42.§

A lakás elidegenítéséhez hozzájárulás csak a még hátralévő teljes vételár megfizetése esetén adható.

#### 43.§

- (1) a 42. §-ben foglaltak alól felmentés adható, ha a lakás tulajdonjogát az örökös a szociális helyzete és körülményei miatt értékesíti. Ebben az esetben a hátralévő teljes vételárat az értékesítést követő 30 napon belül ki kell egyenlíteni.<sup>2</sup>
- (2) Az eladó az értékesítést követően a vevő körülményeiben bekövetkezett változás miatt - a vevő kérelmére - ,egfeljebb egyszer és egy évi időtartamra meghosszabbíthatja a törlesztési időt. A hosszabbítás nem érinti a kamatfizetésre vonatkozó kötelezettséget.

#### 44. §<sup>2</sup>

(Tv. 57. §-hoz)

<sup>3</sup> A 10/1996. (XI.1) ör-el megállapított szöveg, hatályos 1996. november 1. napjától.

<sup>2</sup> Az 1/1995. (III.8.) ör-el megállapított szöveg, hatályos 1995. március 8. napjától.

- (1) A törvény 60. § alapján értékesített helyiségek vételára nem haladhatja meg az adott helyiségre megállapított forgalmi értéket.
- (2) Azon helyiségek esetén, amelyekben elővásárlási jogosult (bérlő) nincs, vagy a bérlő elővásárlási jogáról lemond, pályázati eljárás alapján történik az értékesítés.  
A vételár e rendelet 36. §-ában meghatározott pályázati eljárás lefolytatása során megállapított legmagasabb összeg.<sup>3</sup>
- (3) A pályázati eljárásra vonatkozó rendelkezések a 44. §. (2), (4) bekezdésekben foglalt eltérésekkel együtt alkalmazandók.
- (4) A vételárat főszabályként egy összegben kell kifizetni. Ez alól a Képviselő-testület az (5) bekezdés alapján eltérhet.
- (5) A vevő kérésére három év részletfizetési kedvezmény adható. Az első vételárrész befizetése a szerződés aláírásakor esedékes. A részletfizetés időtartamára a Ptk. 301. §-ban meghatározott kamatot kell felszámolni.
- (6) A törlesztőrészt a fizetés időtartamára - eltérő megállapodás hiányában - egyenlően kell elosztani. Az egyes törlesztőrészek befizetése minden naptári hónap 15. napjáig esedékes.
- (7) A teljes vételár kifizetéséig a vételárhátralék és járulékai erejéig az eladó javára jelzálogjogot, elidegenítési tilalmat, illetve szerződésszegés esetére visszavásárlási jogot kell az ingatlannyilvántartásba bejegyeztetni.

#### 45. §

A törvény 62. § /1/ bekezdésében részletezett és elkülönítetett számlán nyilvántartott bevételeknek a 62. §. /3/ bekezdés szerinti felhasználásáról az éves költségvetési terv elfogadása során és év közben szükség szerint a Képviselő-testület dönt. A Képviselő-testület a Tv. 62. §. /5/ bekezdésében meghatározott feladatokra felhasznált összegről az éves beszámoló során tájékoztatni kell.

### **EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

#### 46. §

(Tv. 68. §. /2/ bek-hez)

Az a szociális intézményből elbocsátott személy, aki az önkormányzat részére pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásról, másik önkormányzati bérlakás bérbevételére csak a szociális bérlakás igényjogosultsága mértékéig jogosult és abban az esetben, ha a pénzbeli térítést a bérleti szerződés megkötéséig visszafizeti.

#### 47. §

(Tv. 84. §. /1/ bek-hez)

- (1) A Népjóléti Bizottság 1994. június 1-ig felülvizsgálja a rendelet hatálybalépéséig benyújtott lakásigényeket. Az e rendelet rendelkezései alapján elbírálja a szociális

<sup>3</sup> A 10/1996. (XI.1) ör-el megállapított szöveg, hatályos 1996. november 1. napjától.

igényjogosultságot. Ennek érdekében részletesen megvizsgálja az igénylés benyújtása óta az igénylők helyzetében bekövetkezett változásokat.

- (2) A Bizottság az igénylők rangsorolását a körülmények igazolásának benyújtásától teheti függővé.

#### 48. §

- (1) Az önkormányzati lakások bérletével kapcsolatban az érintett állampolgárokat az alábbi esetekben terhelik adatszolgáltatási kötelezettségek

- a szociális lakásigénylés benyújtásakor és nyilvántartási időszak alatt a változások tekintetében;
- a bérleti szerződés megkötését megelőzően;
- a bérleti szerződés határidejének lejártával.

- (2) A személyes adatok szolgáltatási köre az (1) bekezdésben meghatározott esetekben kiterjed a lakásigénylőkre, továbbá a lakásba vele együtt költöző személyekre egyaránt.

- (3) A szolgáltatandó adatok<sup>3</sup> köre a kötezett/ek/:

- nevére,
- születési helyére és idejére,
- a jelenlegi és az ezt megelőző öt éven belüli állandó lakásának címére,
- az érintettek kereseti, jövedelmi helyzetére és vagyoni körülményeire terjed ki.

- (4) Az adatszolgáltatási körbe tartozó adatok egyeztetésére igazolvány, okirat és igazolás bemutatása igényelhető.

- (5) Az adatszolgáltatás megtagadása, elmulasztása esetén az igénylést elbíráló, illetve a bérbeadó a változáshoz fűzhető kedvezmények biztosításától eltekinthet.

#### 49. §

(Tv. 8. §-hoz)

- (1) A kényszerbérlet részére a bérbeadó kérelmére az önkormányzatnak szociális igénylési rangsor mellőzésével a kérelem benyújtását követően, legkésőbb a Tv. 85. § /1/ bekezdésében megjelölt határidőn belül cserelakás bérbeadását kell felajánlani.

- (2) A kényszerbérlet számára legfeljebb az igényjogosultságának megfelelő szobaszámú lakás ajánlható fel.

- (3) A kérelmező a kényszerbérbeadás tényét okirattal vagy más módon, minden kétséget kizáróan köteles igazolni.

- (4) A felajánlott lakásról a kényszerbérletet és a bérbeadót értesíteni kell.

- (5) A biztosított lakást az e rendeletben meghatározottak alapján kell megállapítani azzal, hogy a kényszerbérlet lakás e tekintetben nem minősül saját lakásnak.

<sup>3</sup> A 10/1996. (XI.1) ör-el megállapított szöveg, hatályos 1996. november 1. napjától.

## VEGYES ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

### 50. §

E rendelet rendelkezései nem érintik az Önkormányzatnak azt a jogát, hogy a tulajdonában lévő megüresedett, vételi, ill. elővásárlási joggal nem érintett lakásokat és a nem lakás célú helyiségeket teljes forgalmi értéken értékesítse a pályázatra vonatkozó előírások betartásával, E jogot a Képviselő-testület gyakorolja.

### 51. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítése tekintetében a Képviselő-testület

- hatályon kívül helyezve<sup>3</sup>
- költségvetésben dönt az elidegenítésből származó - elkülönített számlán kezelt - pénzeszköz Tv-ben szabályozott célokra történő felhasználásáról,
- meghatározza a tulajdonában lévő bérlemények üzemeltetésének alapfeltételeit; dönt a bérleti díj felhasználásáról,
- figyelemmel kíséri a lakás- és helyiséggazdálkodás helyzetét,
- meghatározza a lakástámogatás szociális feltételeit.

### 52. §

A Képviselő-testület dönt a rendelet 12. §. (1), 13. § (1), 15.§. (3), 28. §., 29. §., 35. §. (1)-(2)-(3) bek., 36. §., 38.§., 39. §., 44. §-ban részletezett kérdésekben

- folyamatosan figyelemmel kíséri a bérbeadás és az értékesítés gazdasági helyzetét;
- pályázatot ír ki és dönt a lakások és helyiségek értékesítéséről az ingatlan forgalmi értékeléséről, a társasházásítás műszaki és jogi feladatait ellátók kiválasztásáról, továbbá a lakás és helyiség-felújítási tevékenységről.

### 53. §

(1) A Népjóléti Bizottság dönt a rendelet 6. §. (1)., 8.§. (1), (3), (4) bek., 9.§., 10.§. (1),(2) bek., 26.§., 27. §., 47. §-ban meghatározott kérdésekben;

- figyelemmel kíséri a bérbeadói tevékenységet.

### 54. §

E rendelet a kihirdetése napján lép hatályba, kihirdetéséről a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.

*Edöcsény András sk.*  
polgármester

*Juhászné dr. Baráth Márta sk.*  
jegyző

### Záradék

*Az egységes szerkezetbe foglalásról a lakosságot tájékoztattam.*

2004. február 6.

*Juhászné dr. Baráth Márta*  
jegyző



<sup>3</sup> A 10/1996. (XI.1) ör-el megállapított szöveg, hatályos 1996. november 1. napjától.



*1. sz. melléklet a 4/1994. (V.4.) Kt. rendelethez*

*Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások<sup>4</sup>*

*István tér 9. (2 lakás)*

*Elsővölgy 33.*

*Fehérhegy 14.*

*Német u. 14.*

*Váci út 49.*

*Fehérhegy 2.*

*Király u. 15. (két lakás)*

---

<sup>4</sup> A 14/2003. (IV.22.) ör-el megállapított szöveg, hatályos 2003. július 1. napjával.