

**Makád Község Önkormányzat Képviselő-testületének
10/2004. (XI. 18.) önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről**

egységes szerkezetben

Makád Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv. 3. § (1)-(2) bekezdése, 4. § (3) bekezdése, 19. §, 20. § (3) bekezdése, 21. § (6) bekezdése, 23. § (3) bekezdése, 27. § (2) bekezdése, 33. § (3) bekezdése, 34. § és 84. § (2) bekezdése (a továbbiakban: lakástörvény) felhatalmazása alapján, Makád község Önkormányzatának 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.

Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei

3. § (1) Az Önkormányzat Képviselőtestülete az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásával a polgármestert bízta meg. Ahol a lakástörvény a felek megállapodására utal, ott a megállapodás tartalmát bérbeadói részről a polgármester határozza meg.

(2) Az önkormányzati lakás bérbeadása iránti kérelmet az 1. számú melléklet szerinti formanyomtatványon, az ott meghatározott mellékletekkel a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.

(3) A Képviselőtestület minden évben meghatározza, hogy az adott év január 1-jétől december 31-ig várhatóan megüresedő önkormányzati lakások bérbeadásakor mely bérbeadási formák élveznek elsőbbséget.

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

(2) 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 m² lakószoba-terület jut.

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

(4)¹ A lakásbérlet szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Ezt a feltételt a szerződésnek tartalmaznia kell, az 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §. (2) bekezdésében meghatározott kikötésekkel.

¹ Megállapította: 4/2006 (III. 31.) sz. rendelet, hatályos: 2006. március 31.-től

(5)² A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legfeljebb két alkalommal ellenőrzi.

Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei

5. § Az önkormányzati lakásokat

- a) szolgálati jelleggel,
 - b) lakáspályázat elnyerésének jogcímén (szociális helyzet és piaci viszonyok),
 - c) a bérleti jogviszony folytatása jogcímén,
 - d) lakáscsere jogcímén és
 - e) elhelyezési kötelezettség jogcímén
- lehet bérbe adni.

Önkormányzati lakások bérbeadása szolgálati jelleggel

6. § Szolgálati jelleggel önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki az önkormányzat polgármesteri hivatalával vagy az önkormányzat intézményeivel köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban áll.

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

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

(3) A kérelem teljesítésénél előnyt jelent:

- a) ha a munkavállaló jelenleg súlyos 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.

(4) A 6. §-ban rögzített feltétel megszűnését, illetve a határozott idő elteltét követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

Önkormányzati lakások bérbeadása pályázati elbírálással

8. § Önkormányzati lakások pályázati elbírálással

- a) szociális helyzet vagy
- b) piaci viszonyok alapján adhatók bérbe.

9. § (1) Szociális helyzet alapján pályázók esetén az önkormányzati lakások bérbeadása során 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 és

² Megállapította: 4/2006 (III. 31.) sz. rendelet, hatályos: 2006. március 31.-től

- 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 és
- c) a bérlő családja nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 50-szeresét meghaladja és
- d) a bérlő a bérbeadást megelőző 5 éven belül nem mondott le önkormányzati lakása bérleti jogáról illetve, beköltöztethető ingatlanát nem idegenítette el.

(2) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén három évre szóló szerződést kell kötni a bérlővel.

(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 háromnál több lakószoba.

(4) Ha a határozott időre szóló bérleti szerződés lejáratának időpontjában a bérlő jövedelmi, vagyoni viszonyai változatlanul megfelelnek az előírt feltételeknek, akkor kérelmére vele három évre újabb bérleti szerződést kell kötni. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt 30 nappal kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

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

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

10. § (1) Önkormányzati lakás piaci viszonyok alapján történő bérbeadásakor a bérleti szerződést három évre 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 3 évre ismételtlen megkötheti. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt 30 nappal kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

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

A pályázati eljárás szabályai

11. § (1) A meghatározott feltételek szerinti pályázatot a bérbeadó írja ki. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot ki kell függeszteni a település közterületein elhelyezett, valamint a Polgármesteri Hivatalban lévő hirdető táblákon.

(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) 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

12. § (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

13. § (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 gyermekétől született unokája, 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.

Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

14. § (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 fogadhat 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.

A lakbér mértéke

15. § (1)³ Önkormányzati lakás bérlése esetén a fizetendő lakbér mértéke:

- a)⁴ komfortos önkormányzati lakás esetén: 350 Ft/m²/hó

³ Módosította: 12/2004 (XII. 15.) sz. rendelet, hatályos: 2005. január 1-től.

⁴ Módosította a 15/2022. (XI.17.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2022. november 17-től

- c) félkomfortos önkormányzati lakás esetén: 150 Ft/m²/hó
d) komfort nélküli önkormányzati lakás esetén: 100 Ft/m²/hó
e) szükséglakás esetén: 50 Ft/m²/hó

(2) A lakbér mértékét az önkormányzat minden év november 30. napjáig felülvizsgálja és meghatározza a következő évi lakbér összegét.

A bérlő által fizetendő lakbér

16. § (1) A bérlő a (2) bekezdésében foglaltak kivételével a jelen rendelet 15. §-a szerint megállapított lakbért köteles megfizetni

(2) A szolgálati lakás bérlője a jelen rendelet 15. §-a szerint megállapított lakbér 25 %-át köteles megfizetni.

(3) A piaci viszonyok alapján bérbe adott lakás bérlője jelen rendelet 15. §-a szerint megállapított lakbér 200 %-át köteles megfizetni.

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

Lakbértámogatás

17. § (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) a lakó- vagy tartózkodási helye szerinti önkormányzattól lakásfenntartási támogatásban részesül,

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.

A lakásbérlet megszűnése

18. § (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

19. § (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 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.

19/A §.⁵ (1) Elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén:

- a.) A lakás vételára: értékbecslő által megállapított érték.
- b.) A szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet: a vételár 20 %-a.
- c.) A vevő kérelmére legalább 15 év részletfizetést kell adni, a mindenkori jegybanki alapkamat felszámítása mellett.

(2) Elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásakor a vételár értékbecslő által megállapított érték, melyet egyösszegben kell megfizetni.

Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezések

20. § 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

21. § Jelen rendelet 2004. december 1. napján lép hatályba, mellyel egyidejűleg a 7/1995. (XI. 27.) Kt. sz. rendelet hatályát veszíti.

B ó d i s I s t v á n
polgármester

Z i n g e r M i k l ó s
jegyző

A rendelet egységes szerkezetbe foglalása 2022. november 17-én megtörtént.



Jancsó Emőke
jegyző

⁵ Megállapította: 4/2006 (III. 31.) sz. rendelet, hatályos: 2006. március 31.-től

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 9. § (1) *a*), *c*) és *d*) pontjára vonatkozó nyilatkozatot.

